Codrico terrein

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
1.3	Gekozen planopzet	7
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
1.5	Leeswijzer	11
Hoofdstuk2	**Beleid**	**12**
2.1	Rijksbeleid	12
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
2.3	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk3	**Beschrijving van het plangebied**	**52**
3.1	Ontstaansgeschiedenis	52
3.2	Archeologie	53
3.3	Cultuurhistorie	55
3.4	Huidig gebruik	61
3.5	Stadsgezichten en Monumenten	62
Hoofdstuk4	**Planbeschrijving**	**63**
4.1	Inleiding	63
4.2	Opzet van het plan	64
4.3	Ontwikkelingen	64
4.4	Juridische planbeschrijving	71
Hoofdstuk5	**Water**	**73**
5.1	Beleidskader	73
5.2	Samenwerking met de waterbeheerder	74
5.3	Huidige watersysteem	74
5.4	De wateropgave	75
Hoofdstuk6	**Milieu**	**78**
6.1	Inleiding	78
6.2	Milieuzonering	78
6.3	Verkeer en parkeren	82
6.4	Geluid	90
6.5	Luchtkwaliteit	93
6.6	Bodem	94

6.7 Externe veiligheid 96
6.8 Ontplofbare oorlogsresten 98
6.9 Natuur 99
6.10 Windhinder 102
6.11 Bezonning 105
6.12 Duurzaamheid 107
6.13 Milieueffectrapportage 108
Hoofdstuk7 Handhaving 111
Hoofdstuk8 Financiële uitvoerbaarheid 112
Hoofdstuk9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 113
9.1 Participatie 113
9.2 Vooroverleg 114
9.3 Zienswijzen 114

Bijlagen
Bijlage 1 Ladderonderbouwing
Bijlage 2 Latenstein Hotelbeleid
Bijlage 3 Cultuurhistorischeverkenning
Bijlage 4 Bodemonderzoek
Bijlage 5 Verkeersaantrekkende werking en parkeren
Bijlage 6 Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 7 Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 8 Akoestischonderzoek
Bijlage 9 Analyse bedrijven en milieuzonering
Bijlage 10 Notitie externe veiligheid
Bijlage 11 Bezonningsonderzoek
Bijlage 12 Windhinderonderzoek
Bijlage 13 Quick scan ecologie
Bijlage 14 Nader ecologisch onderzoek
Bijlage 15 Participatieverslag 1
Bijlage 16 Participatieverslag 2
Bijlage 17 Participatieverslag 3
Bijlage 18 Aanmeldnotitie

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

RED Company (hierna: initiatiefnemer) is voornemens om de locatie rondom Rijnhaven Zuidzijde 15 te Rotterdam, ook wel bekend als het Codrico terrein, te herontwikkelen. Aan de zuidzijde van de Rijnhaven bevindt zich nog 1 van de 2 actieve fabrieken op Katendrecht, namelijk het bedrijf Codrico dat mais en peulvruchten opwerkt tot halffabrikaten voor de voedselindustrie. Met het oog op alle ontwikkelingen in de nabije omgeving is verplaatsing van de fabriek wenselijk. Het bedrijf heeft een hoge milieucategorie en het havenbekken en de kade worden nog intensief gebruikt voor vrachtverkeer (de fabriek heeft nog steeds vaarrechten in de Rijnhaven), met een steeds drukker wordende stad gaat dit knellen.

Het Codrico terrein maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling en transformatieopgave Katendrecht en Rijnhaven, wat in breder perspectief onder de Kop van Zuid valt. Het voornemen bestaat om het plangebied te transformeren van een bedrijventerrein naar een stedelijk woon-, werk- en recreatiegebied. Een deel van de bedrijfsgebouwen blijft behouden, vanwege de rijksmonumentale status. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit diverse nieuwe gebouwen, te weten de realisatie van een toren, een wandblok, een veldblok en een beeldbepalend silogebouw. Met de ontwikkeling wordt voorzien in een gemengd programma, welke bestaat uit wonen, kantoren, detailhandel, bedrijfsruimte, horeca, hotel, culturele voorzieningen en maatschappelijke alsmede sportvoorzieningen. Voor de locatie is een Nota van Uitgangspunten (2021) vastgesteld door de gemeenteraad waarin de belangrijke uitgangspunten voor de realisatie van de ontwikkeling vastgelegd zijn.

Omdat het geldende bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" (2012) niet toereikend is voor de geplande ontwikkeling (zie ook paragraaf 1.4 Vigerende bestemmingsplannen), is een nieuw planologisch kader nodig. In het ontwerpbestemmingsplan "Katendrecht" is het Codrico terrein buiten het bestemmingsplan gelaten. Voorliggend bestemmingsplan "Codrico terrein" voorziet dan ook in het planologisch kader voor deze locatie.

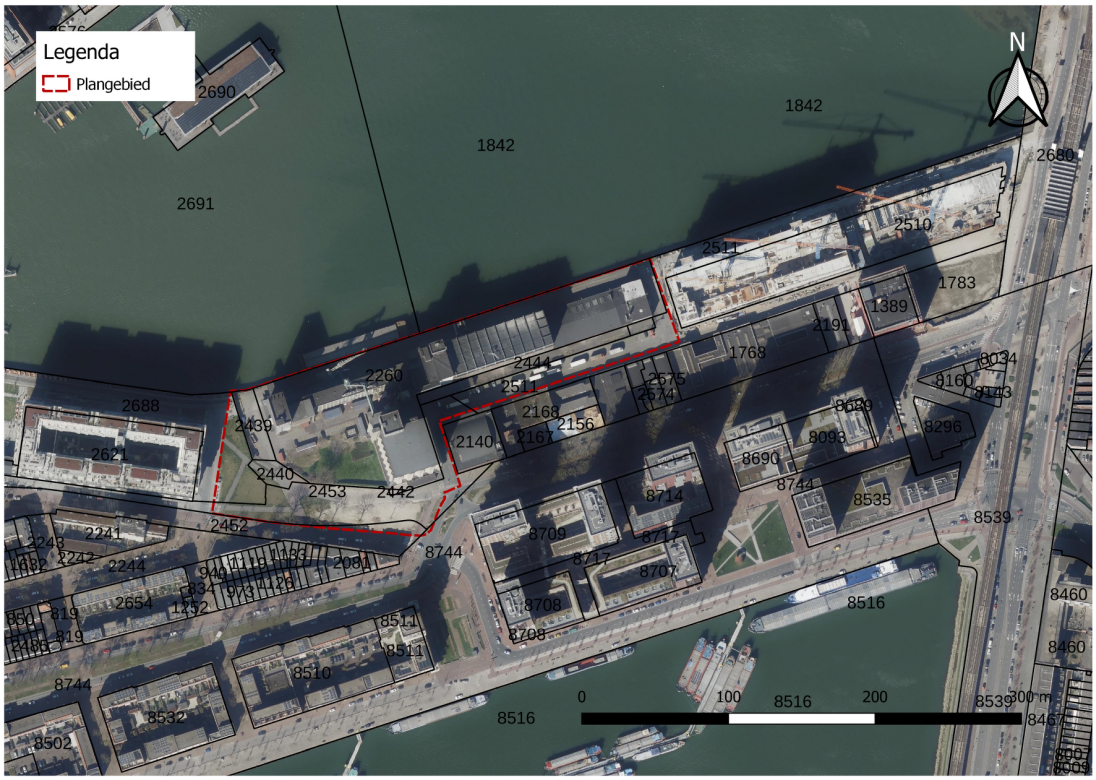
1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen in de wijk Katendrecht. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Rijnhaven, een havenbekken op de zuidoever van de Nieuwe Maas. Aan de oostzijde bevindt zich Bay House, een luxe woongebouw. Aan de zuidzijde zijn ter hoogte van de Brede Hilledijk bedrijfslocaties en aan de Veerlaan woningen gesitueerd. Aan de westzijde grenst de het plangebied aan de loodsen Fenix I en Fenix II. De oorspronkelijke loods Fenix I is deels gerenoveerd, deels gesloopt en nieuw gebouwd, waarbij er boven de oorspronkelijke loods loftwoningen zijn gerealiseerd. Fenix II wordt verbouwd voor een gemengde hoofdzakelijk culturele bestemming, met op de eerste verdieping het Landverhuizersmuseum. Boven het gebouw zal een spectaculair uitzichtpunt gerealiseerd worden. Het plangebied omvat de adressen Veerlaan 3 en Rijnhaven Zuidzijde 15. Tevens maakt de openbare ruimte tussen de Fenixloods en de Codrico fabriek te Rotterdam onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 1.1: Ligging plangebied weergegeven op een luchtfoto (bron: Qgis; eigen bewerking)

De projectlocatie is kadastraal bekend als (delen van): gemeentecode RTD05, sectie P, perceelnummer 2260, 2439, 2440, 2442, 2453, 2511 en 2688.



Figuur 1.2: Ligging plangebied weergegeven op een luchtfoto en kadastrale percelen (bron: Qgis; eigen bewerking)

Katendrecht is aan een enorm transformatieproces onderhevig. De gehele omgeving verandert van een haven- en industriegebied naar een gebied dat onderdeel is van het stadscentrum van Rotterdam. Met

dezelfde geografische positie verschuift Katendrecht als het ware van de periferie naar het centrum van de stad. Binnen dezelfde geografische grenzen zal het aantal woningen in Katendrecht verdriedubbelen.

Rond 2005 is reeds gestart met de gebiedsontwikkeling Katendrecht en inmiddels zijn al diverse ontwikkelingen gerealiseerd, te weten: Laan- en Parkkwartier, renovatie en herprogrammering van het Deliplein, de verbetering/herontwikkeling van grote delen van bestaand Katendrecht inclusief de vernieuwing van de buitenruimte en de aanleg van de Rijnhavenbrug. In de zuidzijde van de Pols is het gebouw Musa eind 2015 opgeleverd, in augustus 2019 de Cobana en eind 2020 de Groene Kaap. Op Katendrecht Pols spelen naast de transformatie van het Codrico complex nog meer projecten, zoals herontwikkeling van pakhuis Santos, The View I en II (mixed-use ontwikkeling met wonen en commercieel programma o.a. een supermarkt) en de Bundontwikkeling (woningen op commerciële plint). Ook de bedrijfsgebouwen tussen de Rijnhaven Zuidzijde en Brede Hilledijk, op het casino na, en het politiebureau Maashaven zullen in de nabije toekomst plaatsmaken voor mixed-use nieuwbouwontwikkelingen.

1.3 Gekozen planopzet

Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling die voorziet in voldoende flexibiliteit om de geplande ontwikkeling te realiseren. De regeling geschiedt door middel van bindende planstukken, te weten de planregels en de verbeelding. Zij omvatten enerzijds een vertaling van de beleidsvoorwaarden (hoofdstuk 2) en anderzijds een juridisch kader voor de te realiseren ontwikkeling (hoofdstuk 3). De bindende planstukken worden nader onderbouwd met de toelichting op zowel de planregels als de verbeelding.

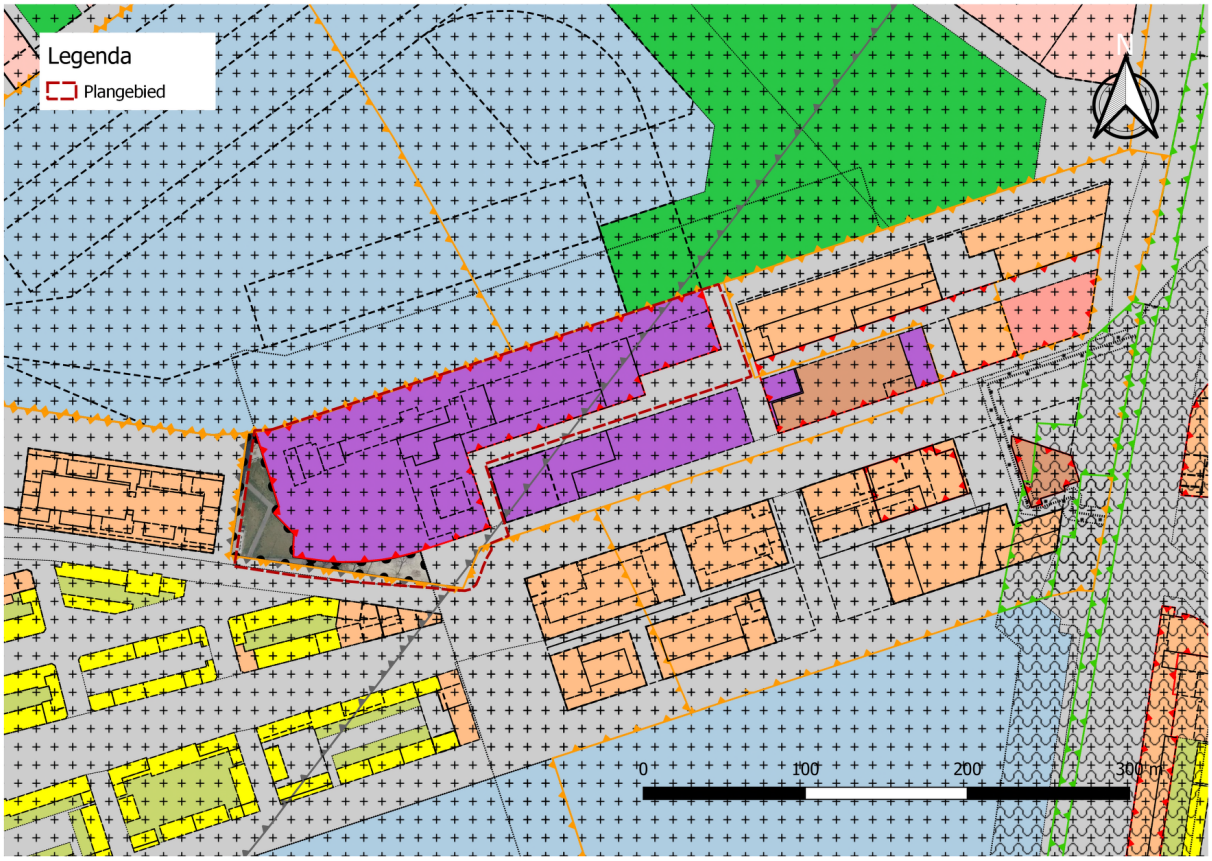
Wat betreft de planopzet sluit het bestemmingsplan aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Rotterdam, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO 2012).

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

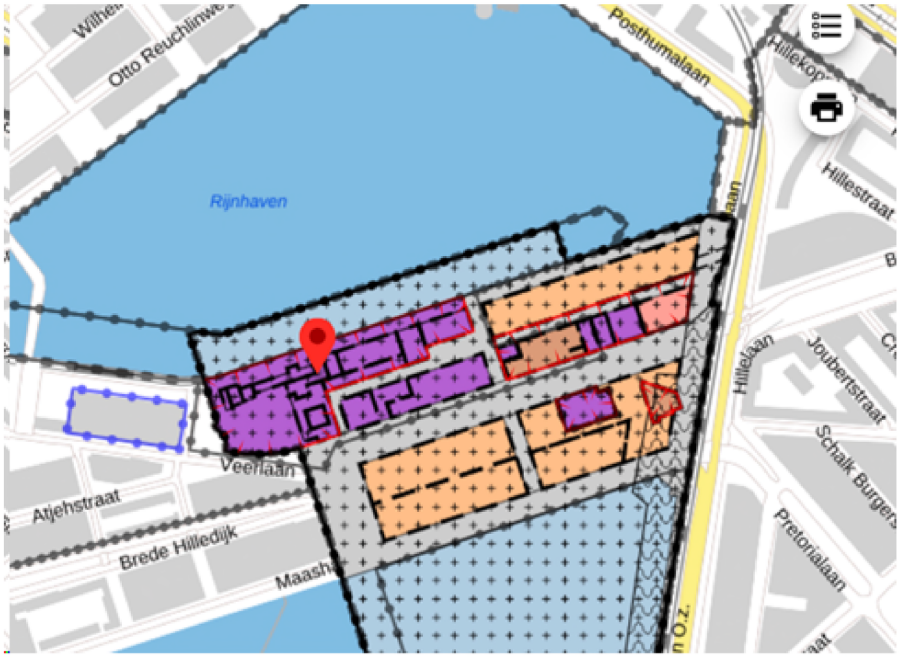
- Bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" (onherroepelijk), vastgesteld door gemeente Rotterdam op 18 april 2012;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" (onherroepelijk), vastgesteld door gemeente Rotterdam op 14 december 2017;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening biologische veiligheid" (onherroepelijk), vastgesteld door gemeente Rotterdam op 14 juni 2018;
- Voorbereidingsbesluit "Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores'", vastgesteld door gemeente Rotterdam op 3 februari 2022;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen", vastgesteld door gemeente Rotterdam op 3 februari 2022;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven" (vastgesteld), vastgesteld door gemeente Rotterdam op 22 juni 2023;
- Bestemmingsplan "Katendrecht-Kern" (onherroepelijk), vastgesteld door gemeente Rotterdam op 1 mei 2008;
- Bestemmingsplan "Parapluherziening Terrassen" (onherroepelijk), vastgesteld door gemeente Rotterdam op 19 februari 2015.

Hierna wordt de ontwikkeling aan de verschillende bestemmingsplannen getoetst.



Figuur 1.3: Uitsnede geldende bestemmingsplannen (bron: Qgis; eigen bewerking)

Toets aan het bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" (2012)
Ter plaatse van het plangebied is conform het bestemmingsplan "Katendrecht-Pols" sprake van de bestemming 'Bedrijf - 3' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Tevens is sprake van een gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1'. Ter plaatse van de bedrijfsbestemming gelden diverse maximum bouwhoogtes variërend van maximaal 5 meter tot maximaal 64 meter. Het gehele plangebied kent een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.



Figuur 1.4: Uitsnede bestemmingsplan 'Katendrecht-Pols' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De voor 'Bedrijf - 3' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor bedrijven, met het daarbij behorende erf en werkterrein alsmede een bedrijfswoning. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van wandelen, verblijven en spelen, zoals trottoirs, voetpaden en trappen alsmede voor voorzieningen voor rijdende en stilstaande voertuigen, zoals rijstroken, trambanen, fietspaden, parkeerplaatsen. Tevens zijn groenvoorzieningen, waterpartijen, waterlopen en overige in het kader van de waterhuishouding nodige voorzieningen, zoals taluds, keerwanden en beschoeiingen toegestaan alsmede kleinschalige bouwwerken en geluidswerende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied - 1' kunnen burgemeester en wethouders op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Bedrijf - 3' wijzigen in bestemming 'Gemengd - 3'. De gronden met deze bestemming zijn aangewezen voor: woningen, kantoren, maatschappelijk, bedrijven tot en met categorie 2, gebouwde parkeervoorzieningen en 'Waarde - Archeologie'. Het totaal toegestane programma bedraagt maximaal 50.000 m^2, binnen dit b.v.o. zijn onder andere maximaal 300 woningen toegestaan en voor zowel kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven geldt een maximaal b.v.o. van 5.000 m^2.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is nodig indien werken en/of werkzaamheden worden uitgevoerd die dieper reiken dan 1 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak van groter dan 200 m^2 beslaan.

Het beoogde programma (wonen, kantoren, detailhandel, bedrijfsruimte, horeca, hotel, culturele voorzieningen, sportvoorzieningen en maatschappelijke voorzieningen) is grotendeels in strijd met de toegestane functies. Een deel van de beoogde functies (wonen, kantoren, bedrijfsruimte en maatschappelijke voorzieningen) kan (gedeeltelijk) worden toegestaan, indien door bestemming 'Bedrijf - 3' te wijzigen naar een bestemming 'Gemengd - 3'. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid sluit echter onvoldoende aan bij de beoogde ontwikkeling aangezien het beoogde programma een grotere omvang heeft dan volgens de regels kan worden toegestaan. De beoogde bebouwing is gedeeltelijk binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' voorzien, maar zowel de beoogde woningen als de beoogde niet-woonfuncties zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

De verschillende hoogtes van het beoogde bouwplan zijn bovendien in strijd met het geldende bestemmingsplan. Er gelden diverse bouwvlakken met verschillende bouwhoogtes binnen het plangebied tot maximaal 64 meter. De vier beoogde gebouwen variëren in hoogte waarbij de minimale hoogte 1,1 meter bedraagt en de maximale hoogte 220 meter (exclusief technische installaties) bedraagt. Zowel de positionering van de gebouwen als de maximale bouwhoogte past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is zodoende in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

In paragraaf 3.2 Archeologie wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

Toets aan het bestemmingsplan "Katendrecht-Kern" (2008)

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het bestemmingsplan "Katendrecht-Kern". Ter plaatse van het plangebied geldt de bestemming 'Bedrijven' en de bestemming 'Verblijfsgebied'.



Figuur 1.5: Uitsnede bestemmingsplan 'Katendrecht-Kern' (bron: plankaart behorend bij het bestemmingsplan)

Voor de bedrijfsbestemming geldt een maximale bouwhoogte 9 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 60%. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de omschrijving die geldt voor de gronden die bestemd zijn voor 'Bedrijven'. De gronden die zijn aangewezen voor 'Verblijfsgebied' zijn onder andere bestemd voor verkeers- en verblijfsruimte, groenvoorzieningen, waterpartijen en openbare nutsvoorzieningen. Zowel functioneel als qua bouwmogelijkheden past de voorgenomen ontwikkeling hier niet binnen. Daarnaast kent het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie B'. Voor werkzaamheden die dieper reiken dan 1 meter beneden NAP en die groter zijn dan 200 m^2, is het uitvoeren van archeologisch onderzoek noodzakelijk. De beoogde ontwikkeling past zowel qua gebruik als bebouwing niet binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

In paragraaf 3.2 Archeologie wordt nader op het aspect archeologie ingegaan.

Toets aan het bestemmingsplan "Parapluherziening parkeernormering Rotterdam" (2017)
In de parapluherziening parkeernormering Rotterdam is een regeling opgenomen, een voorwaardelijke verplichting, die verwijst naar de parkeernormen voor auto's en fietsen in het geldende beleid.
De beoogde ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.3 Verkeer en parkeren.

Toets aan het bestemmingsplan "Parapluherziening biologische veiligheid" (2018)
De parapluherziening biologische veiligheid omvat regels over laboratoria waarin gewerkt wordt met biologische agentia. Aangezien dit voor de beoogde ontwikkeling niet relevant is, wordt hier in voorliggend bestemmingsplan niet nader op ingegaan. Wel worden dergelijke activiteiten in voorliggend bestemmingsplan uitgesloten.

Toets aan het voorbereidingsbesluit "Flitsbezorgsupermarkten met 'dark stores'" (2022)
Met het voorbereidingsbesluit wordt bepaald dat het voor het gehele grondgebied van Rotterdam verboden is om het gebruik van gronden en/of bouwwerken, of gedeelten daarvan, zoals dit bestond op het moment van inwerkingtreding van dit besluit, te wijzigen naar: vormen of vestigingen van detailhandel die blijkens hun reclame-uiting, presentatie, assortiment en/of bedrijfsvoering zijn te kwalificeren als flitsbezorgsupermarkt met dark store. Een flitsbezorgsupermarkt met dark store is een specifieke vorm van detailhandel die niet is gericht op het klassieke winkelen, in de zin dat mensen ter plaatse komen om producten te vergelijken en uit te kiezen. Aangezien realisatie van flitsbezorgsupermarkten met dark stores geen onderdeel uitmaakt van de ontwikkeling Codrico terrein, is dit voorbereidingsbesluit verder niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Toets aan bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" (2022)
Door het college B&W van gemeente Rotterdam zijn in 2020 locatieprofielen vastgesteld waar

evenementen kunnen plaatsvinden. Daarnaast vinden veel evenementen plaats buiten de locaties waarvoor een locatieprofiel is opgesteld. Besloten is om het kunnen organiseren van deze evenementen ook te faciliteren binnen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" ziet toe op de locaties (in de openbare ruimte) waar op incidentele basis het organiseren van evenementen is toegestaan. Voor het houden van evenementen die vallen binnen het kader van dit bestemmingsplan, hoeft dan geen omgevingsvergunning meer aangevraagd te worden.
Aangezien het organiseren van evenementen geen onderdeel uitmaakt van de beoogde ontwikkeling Codrico terrein, is het bestemmingsplan "Parapluherziening evenementen" verder niet relevant. Wel is dit bestemmingsplan volledigheidshalve wederom van toepassing verklaard.

Toets aan het (ontwerp)bestemmingsplan "Parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven" (2022)
In de parapluherziening industriezones Feijenoord en Maas- en Rijnhaven is een regeling opgenomen betreffende de beperking van geluidsgevoelige objecten. Het plangebied is echter niet voorzien van een aanduiding, zodat de regels niet van toepassing zijn op het plangebied.

Toets aan het bestemmingsplan "Parapluherziening Terrassen" (2015)
In de parapluherziening terrassen wordt aan de bestaande bestemming van de gronden waarop het terras ligt, de reeds vergunde terrasfunctie toegevoegd. Tevens wordt het gebruik van een terras toegelaten op de gronden van het openbare gebied die grenzen aan een bestemming waar horeca is toegelaten. De parapluherziening is echter voor een deel van het plangebied van toepassing. Voorliggend bestemmingsplan voorziet wel in een vergelijkbare regeling om de beoogde horeca en daarbij behorende terrassen binnen het plangebied toe te staan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan op het relevante beleidskader, daarna wordt in hoofdstuk 3 nader ingegaan op de kenmerken van het plangebied en volgt in hoofdstuk 4 een beschrijving van het bouwplan. In hoofdstuk 5 komt het aspect water aan bod en in hoofdstuk 6 de omgevingsaspecten en noodzakelijke onderzoeken. In hoofdstuk 7, 8 en 9 wordt achtereenvolgens ingegaan op het aspect handhaving en de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorliggende plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Vastgesteld op 11 september 2020

Nederland staat voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het betreffen opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen en door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn de opgaven als volgt ingedeeld:

- ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- verduurzamen van de economie en behouden van groeipotentieel;
- sterker en leefbaarder maken van steden en regio's;
- toekomstbestendig ontwikkelen van landelijk gebied.

De belangrijkste keuzes zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking wordt niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad verbeterd.

Relatie tot plangebied
Er is grote vraag naar woningen in het binnenstedelijk gebied van Rotterdam. De stad wil deze behoefte accommoderen in deze ontwikkeling door een divers, onderscheidend woonmilieu te realiseren. Het programma is daarom een combinatie van woningen in alle soorten en maten en maakt wonen op een unieke locatie aan het water mogelijk. Een groot deel van het programma bestaat uit compacte stadswoningen met één of twee slaapkamers. Maar er is uiteraard ook ruimte gemaakt voor woningen met meer slaapkamers. De verdeling van de woningen die beschikbaar zijn voor de vrije sector en daarnaast de sociale- of middeldure huur- en koopwoningen zal 50/50 zijn.

Naast het woonprogramma wordt er een niet-woonprogramma gerealiseerd waarbij gedacht kan worden aan: kantoren, detailhandel, horeca, hotel, culturele voorzieningen alsmede sport- en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies zorgen voor een kwalitatieve toevoeging aan het gebied en leveren een bijdrage aan de stedelijke en leefbare sfeer binnen Katendrecht.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een fabrieksterrein met een hogere milieucategorie getransformeerd naar een gemengde stadswijk. Vergroening is daarbij een belangrijk speerpunt met het oog op klimaatadaptatie en een prettige leefomgeving. Zo zal er voldoende groen tussen de gebouwen doordringen, maar er worden ook maatregelen genomen om de daken te vergroenen. Bomen en bomenlanen zorgen ervoor dat het privégroen in verbinding komt te staan met openbaar groen. Zo ontstaan er aantrekkelijke (wandel) routes, waarbij zichtassen en doorsteken ook de verbinding leggen met het water.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de NOVI, die gekenmerkt wordt door een hoog abstractie en schaalniveau.

2.1.2 Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte

Vastgesteld op 15 juni 2011

In de jaren 2012-2016 heeft de Rijksdienst in vijf programmalijnen uitvoering gegeven aan de beleidsnota Visie Erfgoed en Ruimte, Kiezen voor Karakter. In de beleidsnota schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. De beleidsvisie is complementair aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van I&M. Het programma Erfgoed en Ruimte wordt met een paar jaar verlengd, tot aan de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

De komende jaren werkt de Rijksdienst aan drie programmalijnen:

- Water en erfgoed
- Landschap: transformatie van het landelijk gebied
- Transformatie in de stad en in krimpgebieden

Relatie tot plangebied
De beoogde ontwikkeling ziet toe op transformatie van een bedrijventerrein naar een woon-werkgebied op een centrale locatie in Rotterdam. Het aspect erfgoed komt aan bod in hoofdstuk 3, 'Beschrijving van het plangebied'.

Conclusie
De ontwikkeling is niet in strijd met de Beleidsvisie Erfgoed en Ruimte.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Vastgesteld op 22 augustus 2011, geconsolideerde versie 1 december 2020

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de juridische vertaling van nationaal ruimtelijk beleid. Het besluit bevat regels die doorwerken op gemeentelijk niveau en dus relevant zijn voor bestemmingsplannen. Voorbeelden van zaken die geregeld zijn in het Barro zijn rijksvaarwegen, hoofdwegen, het 380 kV-netwerk en buisleidingen van nationaal belang.

Relatie tot plangebied
Net als de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte kenmerkt het Barro zich door een hoog abstractieniveau en is het beleid alleen aan de orde op specifieke locaties (bijvoorbeeld in de mainports of nabij de kust) of bij specifieke projecten (zoals het project 'Randstad 380 kV'). Het plangebied ligt niet in een dergelijk gebied en bevat ook geen grootschalige ontwikkelingen die opgenomen zijn in het Barro. Om die reden bevat het Barro geen concreet beleid voor het plangebied.

Conclusie
De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het Barro.

2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goede ruimtelijke ordening. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken motiveren volgens de Ladder.

Concreet betekent dit dat het bestemmingsplan een beschrijving bevat van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Wanneer deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd wordt, moet gemotiveerd worden waarom er niet binnen het stedelijk gebied voorzien kan worden in de behoefte. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Relatie tot plangebied
De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de diverse te realiseren functies wordt hieronder beschouwd in hoeverre sprake is van een stedelijke ontwikkeling en wordt de behoefte aangetoond.

Wonen

De woningbouw wordt in dit geval gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het plangebied zijn nu immers geen woningen in de beoogde omvang mogelijk. Daarom dient toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Ten aanzien van de woningbehoefte wordt gebruik gemaakt van de provinciale Woningmarktverkenning. De provincie heeft met een aantal gemeenten en regio's bestuurlijke afspraken gemaakt over locatie, kwantiteit, kwaliteit en tempo van woningbouw. Conform de ladder voor duurzame verstedelijking dient de behoefte te worden onderbouwd op basis van actueel onderzoek. Hieronder wordt de behoefte aan woningen getoetst met behulp van de Woningmarktverkenning van Zuid-Holland.

Onderstaande figuur toont de toegestane woningvoorraadgroei en plancapaciteit in de woonregio's voor de periode 2021 t/m 2030 op basis van de Woningbehoefteraming 2021. De toegestane woningvoorraadgroei is het resultaat van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul' en binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'. Door per woonregio de hoogste van deze twee scenarioramingen te nemen komt de totale woningvoorraadgroei op de schaal van Zuid-Holland hoger uit dan beide scenarioramingen voor Zuid-Holland afzonderlijk. Per woonregio geldt dat om op de toegestane woningvoorraadgroei uit te komen de provincie een plancapaciteit kan aanvaarden die 130 procent van de toegestane woningvoorraadgroei bedraagt.

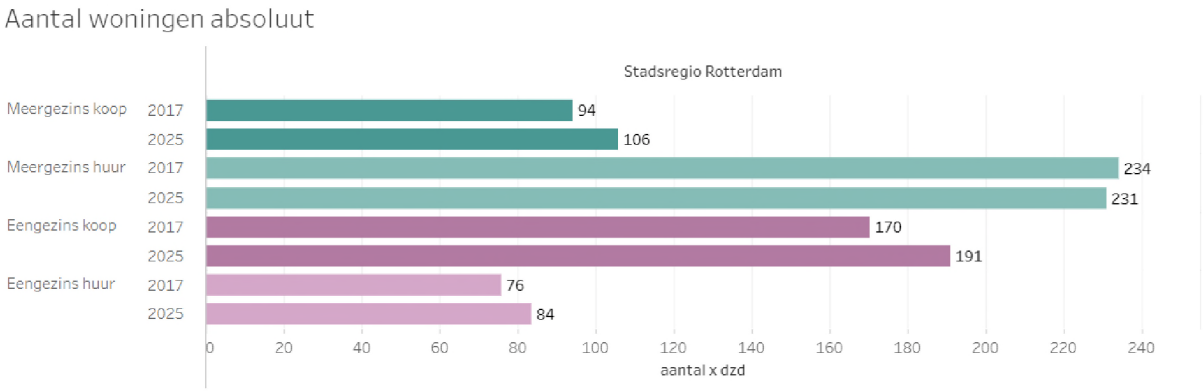
Toegestane woningvoorraadgroei volgens Woningbehoefteraming 2021

		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal 2021 t/m 2030	
		Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane woningvoorraadgroei	Toegestane plancapaciteit
Toebedeeld	Alblasserwaard	1.650	1.400	3.050	3.965
	Drechtsteden	3.850	2.950	6.800	8.840
	Goeree-Overflakkee	1.350	1.150	2.500	3.250
	Haaglanden	40.350	40.550	80.900	105.170
	Hoeksche Waard	1.800	1.500	3.300	4.290
	Holland Rijnland	14.950	12.500	27.450	35.685
	Midden-Holland	7.750	6.750	14.500	18.850
	Regio Rotterdam	31.950	29.200	61.150	79.495
Nog provinciaal toe te delen		11.500	10.650	22.150	28.795
Zuid-Holland		115.150	106.650	221.800	288.340

Figuur 2.1: Toegestane woningvoorraadtoename, regio Rotterdam (bron: Staat van Zuid-Holland)

In de periode van 2021-2025 geldt dat voor de regio Rotterdam een behoefte bestaat aan 31.950 woningen. De beoogde toevoeging van circa 1.550 woningen draagt derhalve bij aan de kwantitatieve vraag naar woningen in de regio.

Daarnaast voert de provincie een kwalitatieve woningmarktverkenning uit middels een woningmarktsimulatiemodel. In de woningmarktverkenning worden demografische ontwikkelingen en veranderingen op de woningmarkt beschreven. Voorts is er met het woningmarktsimulatiemodel Socrates een verkenning uitgevoerd naar de woningbehoefte en te verwachten ontwikkeling van de woningvoorraad in Zuid-Holland.



Figuur 2.2: Woningbehoefte eengezins en meergezinswoningen voor de Stadsregio Rotterdam (bron: Staat van Zuid-Holland)

In de woningmarktverkenning worden meergezinswoningen gedefinieerd als gestapelde woning: een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette. De beoogde ontwikkeling voorziet zodoende in meergezinswoningen. Uit de kwalitatieve woningmarktverkenning van de provincie blijkt een vraag naar meergezinswoningen, zowel in de categorie koop als huur. De beoogde toevoeging van circa 1.550 meergezinswoningen draagt derhalve bij aan de kwalitatieve vraag naar woningen in de regio. Zoals beschreven in paragraaf 2.3.3 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020 is op basis van het gemeentelijk woningbouwbeleid tevens behoefte aan nieuwe woningvoorraad. Het woningbouwprogramma is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin in lijn met de gemeentelijke uitgangspunten van het woonbeleid.

De behoefte aan de beoogde woningen is daarmee voldoende gemotiveerd in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Niet-woonfuncties

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van diverse niet-woonfuncties mogelijk, bestaande uit kantoren, bedrijfsruimtes, retail, horeca, hotel, culturele, maatschappelijke en sportvoorzieningen, in totaal tot 32.000 m^2 b.v.o. Ten behoeve van deze functies is door Sweco een ladderonderbouwing uitgevoerd, zie bijlage 1. Hierna wordt per functie de conclusies van het onderzoek weergegeven:

- Kantoren. Kantoren ter plaatse van het plangebied zorgt niet voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Er is voldoende marktruimte in zowel de gemeente Rotterdam als in de Rotterdamse regio. Kwalitatief is er behoefte aan kantoren op multifunctionele, goed bereikbare locaties. De beoogde ontwikkeling van kantoren op het Codricoterrein voorziet daarmee in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- Hotel (boutique, type A). De beoogde hotelfunctie voorziet in een (toenemende) behoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief. Daarnaast past de beoogde hotelfunctie binnen de beleidskaders van de gemeente: binnen het Rijnhavenkwartier mogen slechts 500 nieuwe hotelkamers gerealiseerd worden. Met de huidige plancapaciteit is ruimte voor 192 hotelkamers op het Codrico terrein. Er is dus voldoende ruimte voor een hotel met maximaal 82 kamers. Het hotel krijgt een omvang van 7.500 m^2 b.v.o. Dit is 2.500 m^2 b.v.o. groter dan de voorwaarde uit de Nota van Uitgangspunten. Behoud van het monumentale karakter van het Latensteingebouw is de reden van het verschil. Kwalitatief gezien voldoet de locatie ook aan de behoefte. Het Latensteinmonument als onderdeel van het Codricoterrein gelegen in het Rijnhavenkwartier is door de ligging in een historische omgeving aan het water bij uitstek geschikt voor een boutique hotel (type A). Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde publieksfuncties is geen sprake. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterkt de economie en het ondernemersklimaat.
- Bedrijfsruimte. In het huidige bestemmingsplan is er meer bedrijfsruimte toegestaan dan de maximale 5.000 m^2 b.v.o. die onderdeel uit kan maken van het Codrico terrein. De ontwikkeling van bedrijfsruimte op het Codrico terrein is daarmee niet Ladderplichtig. Daarnaast wordt opgemerkt dat

het Codrico terrein zich in de marktregio Linkermaasoever bevindt. Het Codrico terrein transformeert van een 'regulier werkmilieu' naar een 'gemengd stedelijk werkmilieu'. In de periode 2023 t/m 2030 is de vraag naar bedrijfsruimte in dit werkmilieu 13 tot 17 ha. Het aanbod is 0 ha. De marktruimte is daarmee 13 tot 17 ha (Strategie Bedrijventerreinen MRDH 2023-2030). We concluderen dat de beoogde ontwikkeling van bedrijfsruimte op het Codrico terrein niet zorgt voor onaanvaardbare ruimtelijke effecten (leegstand). Er is voldoende marktruimte in de marktregio Linkermaasoever.

- Retail. Uit de ladderonderbouwing blijkt dat in de dagelijkse sector de behoefte in 2033 rond de 1.300 m^2 b.v.o. ligt. Deze behoefte is toegespitst op Katendrecht. De behoefte in de niet-dagelijkse sector is berekend vanuit de mogelijkheden in heel Rotterdam. Deze komt voor 2033 uit tussen de 36.700 tot 37.400 m^2 b.v.o. Vanuit de karakteristieken van het Codrico-terrein en omgeving kan zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin een thematisch cluster met hoogwaardige design, art & culture en creativiteit op het Codricoterrein bestaande uit 1.000 m^2 b.v.o. aan detailhandel worden onderbouwd. Dit oppervlakte dient in ieder geval verdeeld te worden over ten minste twee verschillende vestigingen.
- Horeca. Uit de ladderonderbouwing blijkt dat op het Codrico terrein ruimte is voor 17 horecavestigingen. Dit komt neer op een ruimte van in totaal 3.520 m² b.v.o. Voor de horeca is kwantitatief voldoende marktruimte op basis van de vraag- aanbodconfrontatie. De invulling van het Codrico terrein met horeca leidt dan ook niet tot onaanvaardbare leegstand in Rotterdam en regio. Met het bestemmingsplan wordt 2.250 m^2 aan horeca toegestaan.
- Culturele voorzieningen. Uit de ladderonderbouwing blijkt dat behoefte is aan 7.250 m² b.v.o. aan culturele voorzieningen. Daarbij behoort een museum/tentoonstellingsruimte tot de mogelijkheden. Een dergelijke functie zet het terrein krachtig op de kaart wanneer de invulling zich sterk onderscheid van het bestaande aanbod. Ook een bioscoop is mogelijk. Daarnaast blijkt behoefte te zijn aan ateliers. Losse ateliers of woon/werkateliers zouden ook tot de mogelijkheid kunnen horen.
- Maatschappelijke en sportvoorzieningen. Op basis van de toekomstige inwoners is er ruimte voor uitbreiding met meerdere huisarts een apotheek en een kinderdagverblijf op Katendrecht. In toenemende mate worden zorgvoorzieningen als huisartsen, apotheken, fysiotherapeuten en tandartsen geclusterd ontwikkeld in gezondheidscentra. Dit levert clustervoordelen op. Derhalve wordt geadviseerd om de zorgfuncties huisarts en apotheek in één gezondheidscentrum te clusteren. Tevens is een kinderdagverblijf kansrijk op het Codrico terrein. Daarnaast blijkt ook in kwalitatieve en kwantitatieve zijn behoefte te zijn aan commerciële sportvoorzieningen. Kansen worden gezien voor een vechtsportschool en wellnesscentrum. Wat betreft een vechtsportschool moet het gaan om een school die zich onderscheid van de bestaande scholen in Feyenoord. Voor een vechtsportschool kan een omvang van 250 tot 500 m² b.v.o. worden aangehouden. Een wellnesscentrum past goed bij het karakter en de doelgroepen van Katendrecht. Een kleinschalige wellness heeft een omvang van circa 200 tot 300 m² b.v.o.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde functies voorzien in een (toenemende) behoefte aan woningen en niet-woonfuncties, zowel kwantitatief als kwalitatief. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders en -ambities van de gemeente. Van structurele leegstand, aantasting van het woon- en leefklimaat en ondernemersklimaat als gevolg van de invulling met de beoogde functie is geen sprake. Sterker, de beoogde ontwikkeling draagt positief bij aan het woon- en leefklimaat van bewoners in de gemeente en regio, en versterkt de economie en het ondernemersklimaat.

Conclusie
Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De beoogde functies die dit bestemmingsplan mogelijk maakt voorzien in een actuele behoefte. Gezien het bovenstaande voldoet het bestemmingsplan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 2023)

Per 1 april 2023 is de (geconsolideerde) Zuid-Hollandse Omgevingsvisie in werking getreden. In de Omgevingsvisie is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een

uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Er is daarom geen eindbeeld voor 2030 of 2050 opgenomen, maar de maatschappelijke opgaven zijn vertaald in ambities.

De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze nevengeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zeven ambities draagt Zuid-Holland bij aan een betere leefomgeving in de provincie.

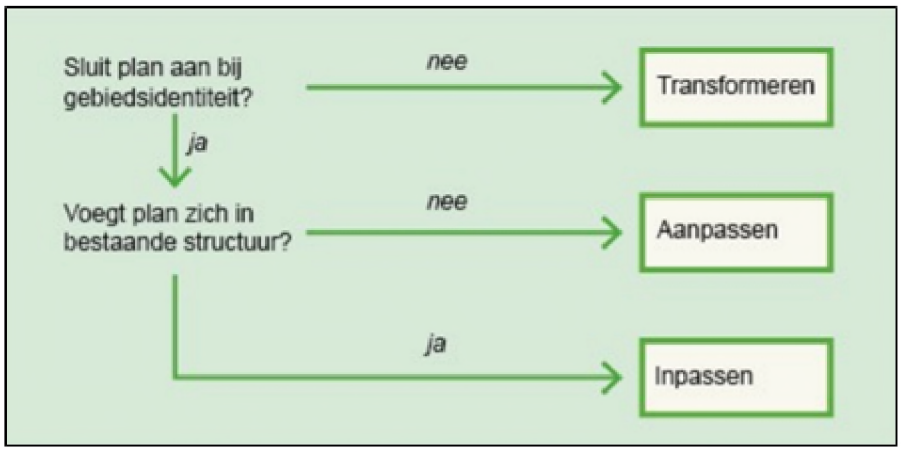
Beleid ruimtelijke kwaliteit

De inzet van de provincie is dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen de volgende uitgangspunten:

- De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling in meer of mindere mate passend is. In een agrarisch gebied passen stedelijke functies als woonwijken of bedrijventerreinen niet bij de aard en zijn daarmee gebiedsvreemd. De schaal van een gebied (‘korrelgrootte’) bepaalt of een ontwikkeling al dan niet past bij die schaal. Het ‘laadvermogen’ van een coulisselandschap is immers anders dan dat van een open veenweidepolder.
- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonderder of kwetsbaarder is.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. In dit licht wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: inpassing, aanpassing en transformatie.



Figuur 2.3: Soorten ontwikkelingen (bron: Omgevingsverordening Zuid-Holland)

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit vormen een uitwerking van de kwaliteitskaart en de richtpunten op gebiedsniveau, en zijn opgesteld in samenwerking met regionale partijen. Ze bieden een gebiedsspecifieke handreiking voor het omgaan met ruimtelijke kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Relatie tot plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft een transformatie, het gebied ondergaat een dusdanige verandering in aard en omvang dat er een nieuw stedelijk gebied ontstaat. Het huidige plangebied is een bedrijventerrein en wordt getransformeerd naar een woon-, werk- en recreatiegebied met onder andere een woontoren en kantoren, welke omringd zijn door allerlei andere voorzieningen. Er zal hierdoor een nieuwe toekomst voor het gebied ontstaan met een nieuwe gebiedsidentiteit. Dit sluit aan bij de door de provincie geformuleerde vernieuwingsambities. Met name aan ambitie 6 en 7 wordt een bijdrage geleverd: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit en het beschermen en bevorderen van een gezonde leefomgeving.

Het plangebied is niet gelegen in een aangewezen gebiedsprofiel. Onderstaand is beoordeeld welke kwaliteitskaarten van toepassing zijn op het plangebied en welke richtpunten bij een dergelijke inpassing horen.

Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Rivierdeltacomplex, jonge zeeklei'. Binnen dit gebied dienen ontwikkelingen bij te dragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden. De projectlocatie is niet gelegen in de deltawateren, maar is wel gelegen in buitendijks gebied. Met de ligging in buitendijks gebied wordt rekening gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Deze laag is niet van toepassing op het plangebied.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied is gelegen binnen de gebieden 'Historische centra en kernen', 'Steden en dorpen' en 'Bouwwerken voor energie-opwekking'.



Figuur 2.4: Uitsnede kwaliteitskaart, kaartlaag 'Laag van de stedelijke occupatie', plangebied bij benadering rood omlijnd (bron: gebiedsprofielen.zuid-holland.nl)

Historische centra en kernen
De historische centra en kernen met hun compacte bebouwingsstructuur zijn waardevolle woon- en vestigingsmilieus in Zuid-Holland en dragen bij aan de toeristische kwaliteit. Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de nabijheid van het historisch centrum dan dragen deze bij aan behoud en versterking van de vitale stads- en dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld.

De ontwikkeling van het Codrico terrein is gesitueerd op een prominente locatie in Katendrecht. De ontwikkeling vindt plaats in een omgeving die verandert van een haven- en industriegebied naar een gebied dat onderdeel is van het stadscentrum van Rotterdam. De positie van Katendrecht verschuift als het ware van de periferie naar het centrum van de stad en ondergaat van binnenuit een volledige transformatie. Binnen dezelfde geografische grenzen vindt een verdriedubbeling van het aantal woningen plaats. De Codrico locatie wordt in zijn geheel onderdeel van het stedelijk weefsel met zijn gemengde programmering en doorwaadbare openbare ruimte. Hierdoor wordt ook het rondje Rijnhaven mogelijk gemaakt, wat al jarenlang een belangrijke doelstelling is. Het monumentale fabriekscomplex gaat een schakel vormen in de knik van de Rijnhaven tussen Fenix 1 en het Polsgebied. De nieuw te introduceren toren creëert zowel een markering in de skyline, als een extra focuspunt in de wand en momentum in het stedelijk weefsel van het Polsgebied. De beoogde ontwikkeling draagt daarom bij aan behoud en versterking van het vitale stadscentrum.

Steden en dorpen
De bij 'Steden en dorpen' behorende richtpunten luiden als volgt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur.
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met "zwaartepunten" in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Uit de Nota van Uitgangspunten volgt dat het silogebouw is aangemerkt als beeldbepalend object. De volgende omschrijving is aan het object meegegeven: '*Het complex Latenstein vormt een kenmerkend onderdeel van het havenensemble en is een focuspunt in de totale ruimtelijke organisatie rond de*

Rijnhaven. Naast de groen oplichtende machinekamer is de tweede grote silo aan de Brede Hilledijk een stedenbouwkundig hoofdelement in het gebied. De silo is geheel van kaal beton, volledig op zijn functie ontworpen en in zijn hoogte, massaopbouw, geslotenheid en materialisering zeer indrukwekkend, vooral vanaf de Veerlaan richting oosten, en vanaf de bedrijfsstraat Rijnhaven Zuidzijde richting westen. Dit object heeft een sterk identificerende werking voor het gebied en markeert de entree naar Katendrecht Kern.'

Met voorliggend bestemmingsplan is het silogebouw voorzien van een cultuurhistorische dubbelbestemming, zodat het gebouw niet zondermeer kan worden aangepast.

Bouwwerken voor energie-opwekking
Bij de plaatsing van nieuwe bouwwerken voor energie-opwekking (zoals windturbines, biovergistingsinstallaties en zonnevelden) zal een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht moeten geven in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van deze bouwwerken op de (wijde) omgeving. Aangezien de beoogde ontwikkeling geen bouwwerk voor energie-opwekking betreft, is dit richtpunt verder niet relevant voor het plangebied.

Laag van de beleving

Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Hierbij kan gedacht worden aan historische landgoederen, natuurgebieden of fiets- en wandelroutes. Het plangebied ligt niet in of nabij een zone die valt binnen de laag van beleving. Daarmee is dit richtpunt niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling past bij de aard en schaal van de omgeving, derhalve is sprake van inpassing. De ontwikkeling houdt rekening met de ligging in buitendijks gebied en sluit verder aan bij de aanwezige gebiedskwaliteiten en daarmee samenhangende richtpunten voor projecten die worden getypeerd als inpassing. Het project is daarmee in lijn met de het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Vastgesteld door Provinciale Staten in 2019 (geconsolideerde versie 2023)

Per 1 april 2023 is, naast de Omgevingsvisie, ook de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. De inhoud van de Omgevingsvisie is voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. In de verordening van provinciale staten van Zuid-Holland zijn de regels opgenomen voor het beschermen en benutten van de fysieke leefomgeving. Aan deze regels moeten ruimtelijke plannen van de gemeenten voldoen. Enkele relevante speerpunten uit de Omgevingsverordening zijn de regels voor ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking geldt overigens dat deze op basis van landelijke regelgeving niet van toepassing is, maar dat de provincie de bevoegdheid heeft nadere regels te stellen met betrekking tot de onderbouwing van de (regionale) behoefte, hetgeen de provincie Zuid-Holland in haar verordening heeft gedaan.

Relatie tot plangebied
Er zijn diverse regels uit de Omgevingsverordening waar de voorgenomen ontwikkeling aan moet voldoen. Een samenvatting van deze regels met de relevante voorwaarden voor de voorgenomen ontwikkeling is onderstaand weergegeven.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit:

Lid 5. Een bestemmingsplan kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling onder de volgende voorwaarden:

c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het

gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.

Het voorgenomen initiatief valt onder artikel 6.9 lid 5, onder c van de Omgevingsverordening Zuid-Holland (transformeren). Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied met een nieuwe gebiedsidentiteit. De impact van deze plannen op een gebied is groot. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Aangezien het plangebied gelegen is in een haven- en industriegebied dat gaat veranderen naar een gebied dat onderdeel is van het stadscentrum van Rotterdam, ontstaat er een nieuwe gebiedsidentiteit.

Artikel 6.10 Stedelijke ontwikkelingen:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.

2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

3. Gedeputeerde staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.

4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening dient ingegaan te worden op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij dient zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling te worden aangetoond. Deze toetsing kwam reeds aan de orde in paragraaf 2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Artikel 6.10b Parkeernorm sociale huur

1. *Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.*
2. *In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.*

De gemeente Rotterdam beschikt over parkeerbeleid waarin voor sociale huurwoningen specifieke parkeernormen zijn opgenomen. De norm uit de verordening wordt dan ook niet gehanteerd.

Artikel 6.10c Parkeernorm stationsomgevingen

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in een stationsomgeving, waarvan de geometrische begrenzing is vastgelegd op kaart 22 in bijlage II, hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per woning.
2. In afwijking van het eerste lid kan een andere parkeernorm worden gehanteerd, als de gemeente op

de lokale situatie afgestemde regels of beleid voor parkeren heeft vastgesteld.

Het plangebied is opgenomen als stationsomgeving op kaart 22 van de Omgevingsverordening. Aangezien de gemeente op de lokale situatie afgestemde regels en beleid voor parkeren wordt daarbij aangesloten, zie ook paragraaf 6.3 Verkeer en parkeren.

Artikel 6.10d Bereikbaarheid

Een bestemmingsplan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met de gevolgen van die ontwikkeling voor de bereikbaarheid.

Conform artikel 6.10d is in de verkeersanalyse ingegaan op de gevolgen van de ontwikkeling voor de bereikbaarheid, zie ook paragraaf 6.3 Verkeer en parkeren.

Artikel 6.11 Kantoren

1. *Een bestemmingsplan kan voorzien in nieuwe kantoren op gronden:*
   a. *binnen de grootstedelijke top- en centrumlocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
   b. *binnen de OV-knooppuntlocaties en centrum- en (intercity)stationslocaties, waarvan de plaats indicatief geometrisch en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits is aangetoond dat de behoefte aan kantoren groter is dan de nog onbenutte plancapaciteit voor kantoren op de desbetreffende locatie;*
   c. *binnen de bijzondere locaties, waarbij de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II, mits passend in het profiel van deze locaties.*
2. *Het eerste lid is niet van toepassing op:*
   a. *kantoren die in overeenstemming zijn met een actuele regionale visie die is aanvaard door gedeputeerde staten;*
   b. kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van 1.000 m² per vestiging voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat;
   c. gemeentehuizen en -kantoren;
   d. *kantoren met een lokaal verzorgingsgebied;*
   e. *bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak van het bedrijf; en*
   f. *functiegebonden kantoren bij een luchthaven, een haven of een veiling.*

Op de bij de provinciale Omgevingsverordening behorende kaart 10 in bijlage II is het plangebied niet direct aangewezen als 'grootstedelijke top- en centrumlocatie', maar grenst hier wel aan. Aangezien de begrenzing indicatief is bepaald kan het bestemmingsplan in het plangebied voorzien in nieuwe kantoren. Zoals reeds toegelicht in paragraaf 2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking) van dit plan, bestaat bovendien behoefte aan kantoren.

6.13. Detailhandel

1. *Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:*
   a. *binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;*
   b. *binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;*
   c. *binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.*
2. *De nieuwe detailhandel, bedoeld in het eerste lid, voldoet aan de volgende eisen:*
   a. *de ontwikkeling is in overeenstemming met het in het Programma ruimte en de Omgevingsvisie beschreven ontwikkelingsperspectief voor de daarin benoemde te versterken centra, te optimaliseren centra en de overige centra;*
   b. *aangetoond is dat als gevolg van de ontwikkeling het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat;*
   c. *voor zover de ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 4.000 m^2 bruto vloeroppervlak in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag of 2.000 m^2 bruto vloeroppervlak in de andere centra, is mede met het oog op de eisen onder a en b, advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland.*
3. *Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:*

a. *detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:*
   - *1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;*
   - *2° detailhandel in volumineuze goederen;*
   - *3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;*
   - *4° tuincentra;*
   - *5° bouwmarkten;*

b. *kleinschalige detailhandel:*
   - *1°.in de vorm van een gemakswinkel;*
   - *2°.bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;*

c. *ondergeschikte detailhandel:*
   - *1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;*
   - *2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;*
   - *3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt*

d. *afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;*
e. *kringloopwinkels;*
f. *supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.*

4. *Het bestemmingsplan voorziet uitsluitend in de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a en f, als is aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast en geen onaanvaardbare leegstand ontstaat. Mede met het oog hierop is advies gevraagd aan de adviescommissie detailhandel Zuid-Holland, voor zover het gaat om de nieuwe detailhandel, bedoeld in het derde lid onder a, onderdelen 3, 4 of 5, of bedoeld in het derde lid, onder f, en voor zover die nieuwe detailhandel een omvang heeft van meer dan 1.000 m2 bruto vloer oppervlak.*
5. *Een bestemmingsplan dat voorziet in detailhandel als bedoeld in het derde lid, onder a stelt de volgende voorwaarden aan de nevenassortimenten:*
   a. *ten hoogste 20% van het netto verkoopvloeroppervlak wordt voor de verkoop van het nevenassortiment gebruikt; en*
   b. *het nevenassortiment past bij het hoofdassortiment.*

Met het bestemmingsplan wordt 1.000 m^2 b.v.o. detailhandel toegestaan. Dit oppervlakte dient verdeelt te worden over in ieder geval twee vestigingen. Uit de ladderonderbouwing van Sweco, zie ook paragraaf 2.1.4 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking) volgt dat hier behoefte aan is.

Artikel 6.23 Buitendijks bouwen

Een bestemmingsplan voor gronden binnen het buitendijks gebied dat nieuwe bebouwing mogelijk maakt, een toelichting bevat op het slachtofferrisico bij een eventuele overstroming. Ook dient een afweging gemaakt te worden voor het toelaten van nieuwe bebouwing op deze gronden

Het plangebied is in buitendijks gebied gelegen. Om inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van dit buitendijkse gebied ten aanzien van de waterveiligheid zijn de maaiveldhoogtes in Katendrecht (in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan "Katendrecht") vergeleken met zeer hoge waterstanden die volgens prognoses voor kunnen komen in het jaar 2100. Daaruit blijkt dat Katendrecht met de huidige maaiveldhoogtes op de lange termijn kwetsbaar is voor hoog water. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom zaak deze op een hoger peil te realiseren dan het huidige maaiveld. Om aan de provinciale veiligheidsnorm voor lokaal individueel risico te voldoen geldt voor ontwikkelingen een uitgiftepeil van ten minste 3,30 meter boven NAP. De gemeente adviseert om buitendijks een uitgiftepeil te hanteren van 3,60 meter boven NAP (voor kwetsbare functies 3,90 meter boven NAP). Het oostelijk deel van de ontwikkeling sluit aan op de nieuwbouw van de Pols Noordzijde waar een peilmaat van +3,90 meter boven NAP gehanteerd wordt in verband met het overstromingsrisico. Dit heeft betrekking op de toren en het wandgebouw. De kade aan de Rijnhavenzijde is bestaand en ligt op +3.30 meter boven NAP. In de

buitenruimte zal deze hoogte overbrugd worden naar minimaal +3,60 meter boven NAP en bij voorkeur +3,90 meter boven NAP. In paragraaf 5.3.3 wordt hier nader op ingegaan.

Artikel 6.27a risico's van klimaatverandering

In een bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
b. overstroming;
c. hitte;
d. droogte;

alsmede de effecten van de bovengenoemde risico's op het risico van bodemdaling.

Voor zover risico's zich voordoen wordt rekening gehouden met het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van deze risico's.

In de planuitwerking wordt voldoende rekening gehouden met de risico's ten aanzien van klimaatverandering. Een en ander wordt nader toegelicht in paragraaf 6.12 Duurzaamheid.

Daarnaast is in de huidige situatie sprake van een bedrijventerrein. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met artikel 6.12 van de verordening. Artikel 6.12 bepaalt wanneer een bedrijventerrein geheel of gedeeltelijk wordt getransformeerd, in de toelichting wordt verantwoord op welke wijze binnen de regio planologische compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden of reeds heeft plaatsgevonden. Planologische compensatie is onder andere nodig bij een watergebonden bedrijventerrein. Met dit bestemmingsplan wordt een gemengd programma met wonen en niet-woonfuncties voorzien. De bestaande bedrijfsbestemming komt te vervallen. Wel staat het niet-woonprogramma bedrijfsmatige activiteiten tot en met milieucategorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toe (en daarmee vergelijkbare functies). Er vindt nog afstemming plaats over de compensatieopgave en de wijze waarop daar invulling aan wordt gegeven.

Conclusie
Het voornemen voorziet in een regionale behoefte aan de beoogde functies in het bestaand stedelijk gebied, waardoor wordt voldaan aan artikel 6.9, 6.10, 6.11 en 6.13 van de Omgevingsverordening en aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Bovendien wordt voldaan aan artikel 6.10b, 6.10c, 6.10d, 6.23 en 6.27a. De Omgevingsverordening vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, met dien verstande dat na afstemming met de provincie wordt bepaald op welke wijze invulling wordt gegeven aan de compensatieopgave.

2.2.3 Strategie Werklocaties 2019 - 2030

De Strategie Werklocaties bevat de visie tot 2030 en regionale afspraken tot 2023 over werklocaties in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH). De MRDH is een samenwerkingsverband waar concrete ruimtelijk-economische vraagstukken worden geagendeerd. Die rol is ook het uitgangspunt van deze strategie. Regionale afstemming is ook een vereiste vanuit de provincie Zuid-Holland bij wijzigingen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De strategie is een samenhangende visie op de ontwikkeling van werklocaties vanuit de bestaande situatie en richting de gewenste ramingen tot 2030.

Strategie kantoren: op weg naar een goede balans

Door gedeputeerde staten op 21 mei 2019 aanvaard als regionale kantorenvisie

Het beleid voor kantoren stuurt op het kwalitatief versterken van de bestaande voorraad en het onttrekken van incourant bestaand aanbod en overmatige plancapaciteit (geplande nieuwbouw). De geactualiseerde aanbodinventarisatie geeft nieuwe inzichten. Op toplocaties en binnen (inter)nationaal concurrerende vestigingsmilieus kan uitbreiding plaatsvinden en op minder goed met OV-bereikbare locaties wordt het aanbod geoptimaliseerd. Daarnaast wordt op veel snelweglocaties de overmaat in het vastgoed gereduceerd door transformatie naar nieuwe functies (zoals wonen). Met maatwerk stemmen de regiogemeenten het aanbod af op specifieke ruimtelijk-economische ontwikkelingen.

Voor kantorenlocaties met een strategische opgave (versterken, optimaliseren of herbestemmen) stellen de regiogemeenten gebiedsvisies op om de goede voornemens concreet te maken.

In aanvulling op de Ladder van de Duurzame Verstedelijking is een regionaal “Afwegingskader nieuwe plancapaciteit kantoren” opgenomen om de toevoeging van plancapaciteit te kunnen toetsen. Daarbij wordt vooral gekeken naar marktruimte, onderscheidende kwaliteiten en toegevoegde waarde voor de regionale kantorenmarkt.

Strategie detailhandel: behoud goede structuur

Het beleid voor detailhandel stuurt op het versterken van hoofdcentra en het optimaliseren van middelgrote centra, waardoor inwoners ook in de toekomst terecht kunnen in aantrekkelijke en economisch gezonde winkelgebieden. Er is naast de Ladder voor Duurzame Verstedelijking een regionaal afwegingskader om de toevoeging van plancapaciteit te kunnen toetsen, en de hoofdstructuur te behouden.

De MRDH hanteert een regionaal afwegingskader om uitbreiding van de winkelvoorraad te kunnen toetsen.

Relatie tot plangebied
De concurrentiepositie van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) wordt voor een groot deel bepaald door de vitaliteit van de grootstedelijke gebieden. De regio zet daarom in op de versterking van deze gebieden, inclusief de mogelijke overloopgebieden.

Conclusie
Voor de beoogde ontwikkeling is de behoefte aan toevoeging van niet-woonfuncties aangetoond en getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking, zie ook paragraaf 2.1.4.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Nota van Uitgangspunten

Vastgesteld op 18 februari 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

In 2021 is een Nota van Uitgangspunten vastgesteld waarin belangrijke uitgangspunten staat om te komen tot een bouwplan. In het document is omschreven aan welke uitgangspunten de ontwikkeling dient te voldoen en het document wordt dan ook gebruikt als toetsingskader. Hieronder worden de programmatische en stedenbouwkundige kaders nader toegelicht en wordt tevens aangegeven hoe dit zich verhoudt tot de beoogde ontwikkeling.

Programma

Voor wat betreft het programma is het volgende opgenomen:

Wonen

Diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod van belang, om zo te kunnen voldoen aan de verschillende, veranderende woonwensen. En het vraagt om uiteenlopende in prijssegmenten, typologieën en serviceniveaus. Het woonprogramma zal circa 75-85% van de circa 165.000 m^2 b.v.o. invullen; in aantallen zal het gaan om ongeveer 1.300-1.600 woningen. De beoogde segmentverdeling qua woninggroottes is:

- circa 50% is 40-65 m^2 gbo
- circa 25% is 65-85 m^2 gbo
- circa 25% is groter dan 85 m^2 gbo

De verhouding huur - koop is circa 65-35%. Vanuit zowel stedelijk beleid als de locatie is een inzet op het realiseren van minimaal 50% van het woonprogramma in het betaalbare segment, waarbij er circa 150 sociale woningen gerealiseerd worden. Met het beoogde plan worden maximaal 1.550 woningen toegestaan waarbij rekening zal worden gehouden met de verdeling zoals hiervoor omschreven.

Werk / Winkel / Horeca

Het huidige beleid biedt voor uitbreiding van meters kantoren en detailhandel beperkte mogelijkheden, door de inzet op concentratiegebieden. Voor de functie kantoren ligt de Codrico locatie buiten het concentratiegebied Kop van Zuid. Dit geldt deels ook voor de functie detailhandel waar Pols Noord is

getypeerd als het te-ontwikkelen, toekomstbestendige winkelconcentratiegebied. Toevoeging van meters buiten die locaties is slechts in beperkte mate mogelijk. Toevoegen van bedrijfsruimte wordt in Rotterdam beleidsmatig gestimuleerd (Nota Bedrijfsruimte 2020). Voor de Codrico locatie betekent dit dat een deel van het programma wordt gereserveerd voor passende, stadsverzorgende bedrijvigheid. Hierbij wordt benadrukt dat het programma voor werklocaties bezien moet worden vanuit de grotere opgaven in het gebied en de stad en regio. Om overaanbod en verdringing te voorkomen, zijn de mogelijkheden voor oppervlak kantoren, bedrijven en winkels niet op voorhand vast te stellen. Het is afhankelijk van de stedelijke programmering, afspraken met de regio / de provincie. Vanuit beleid is gewenst / mogelijk:

- max. 1.000 m^2 kantoren
- circa 1.000 m^2 detailhandel
- circa 5% van het programma bedrijfsruimte (ca. 7.500 m^2), gebieds- en marktvraagafhankelijk
- circa 2.000 m^2 horeca (restaurants, cafe's e.d.)
- circa 5.000 m^2 hotel

Daarnaast dient afhankelijk van het aantal woningen ook ruimte gerealiseerd te worden voor maatschappelijke voorzieningen.

Vanuit breder gebiedsperspectief, de positie van het Codrico terrein en de kansen voor doorontwikkeling van de binnenstad op Zuid zou afwijken en/of aanpassen van beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van kantoren, gewenst kunnen zijn. Voorgesteld wordt de precieze werkprogramma-uitwerking nader te verkennen, daarbij flexibiliteit te zoeken en een balans te vinden tussen de verschillende functies en het beoogde centrum-stedelijke milieu, waarbij de marktsituatie en de businesscase worden meegenomen in de afweging.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het volgende niet-woonprogramma mogelijk gemaakt:

- max. 11.000 m^2 b.v.o. kantoren
- max. 1.000 m^2 b.v.o. detailhandel
- max. 5.000 m^2 b.v.o. aan bedrijvigheid
- max. 2.250 m^2 b.v.o. aan horeca
- max. 3.500 m^2 b.v.o. aan cultuur en ontspanning
- max. 7.250 m^2 b.v.o. aan hotel met maximaal 82 kamers
- max. 3.500 m^2 b.v.o. aan maatschappelijke en sportvoorzieningen

Hierbij wordt vastgelegd dat het totaal aan niet-woonfuncties niet meer mag bedragen dan in totaal maximaal 32.000 m^2 b.v.o.

Het beoogde programma wijkt op een aantal punten af van hetgeen in de NvU is opgenomen. In dat kader wordt opgemerkt dat beoogd wordt met de ontwikkeling als een belangrijke schakel te fungeren in de gehele gebiedsontwikkeling die gaande is op de Wilhelminapier, Katendrecht en de Rijnhaven, een sociaal inclusief, levendig woon-werk gebied beoogd te realiseren. De programmatische afwijkingen hebben te maken met de verwachte marktvraag en opgaven die in de NvU zijn geformuleerd, te weten:

- Goede aansluiting met de overige programmering van de Bundweg. Door toevoeging van extra vierkante meters winkelruimte en horeca, wordt een aantrekkelijk en levendig gebied gecreëerd aan het einde van de Bundweg. Het meer gevarieerde programma van Codrico versterkt de aantrekkende werking van de Pols van Katendrecht als geheel.
- Voldoende arbeidsplaatsen faciliteren. Door toevoeging van extra vierkante meters kantoorruimte, hotel en horeca kan beter worden gefaciliteerd in de behoefte aan arbeidsplaatsen.
- Centrum stedelijke milieu van het Rijnhavenkwartier versterken. Door meer vierkante meters aan kantoren, retail, horeca en hotel toe te voegen ontstaat er op meerdere momenten op de dag reuring en ontstaat een levendig, dynamisch en attractief stuk stad.

De Ladderonderbouwing toont de behoefte aan de verschillende niet-woonfuncties aan. Er is voldoende marktruimte om alle functies te realiseren. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de toeristische ambities van de gemeente Rotterdam.

Stedenbouw
In de Nota van Uitgangspunten Codrico is het volgende opgenomen inzake stedenbouw.

Gebiedsontwikkeling Polsgebied

Leidend voor de herontwikkeling van het Polsgebied is het stedenbouwkundig plan Polsgebied, wat is vastgesteld in 2006. Dit plan is uitgegaan van het in bedrijf blijven van Codrico; er zijn geen herontwikkelingsmogelijkheden geformuleerd.

Een herijking betekent dat het stedebouwkundig plan Polsgebied met zijn filosofie, ruimtelijke opbouw en bouwregels het uitgangspunt blijft met daarin een blijvend belangrijke rol voor het Codrico ensemble. Belangrijk dat in deze dynamische context met vele projectontwikkelingen en belangen een zo consistent mogelijk ruimtelijk beleid gevoerd wordt. De opbouw met wandgebouwen langs de Rijnhaven en torens daarachter in tribunevorm wordt op een paar punten herijkt, met name door meer bouwhoogte toe te staan. In de Santosstrook aan de stadsas (150m) en rond de nieuwe verbinding tussen Rijn- en Maashaven (90m), waarmee het hoogste deel van de tribune verlegd wordt naar deze strook.

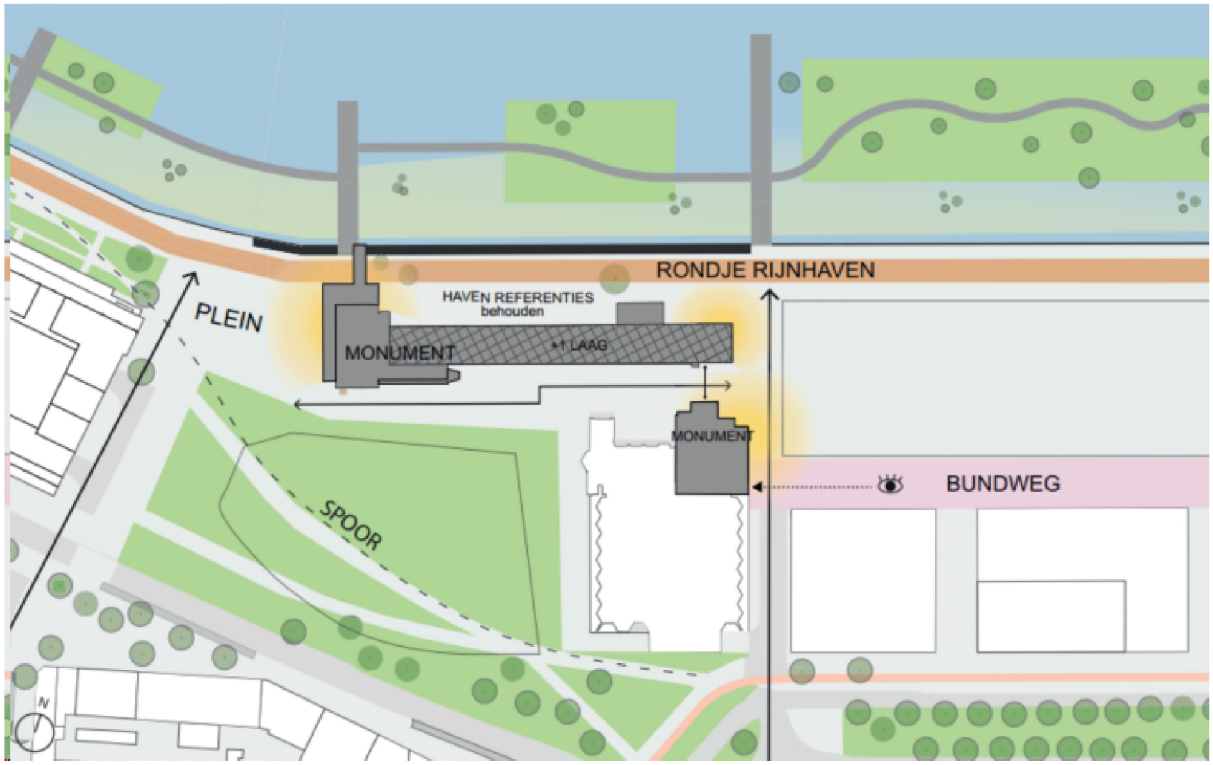
Langs die nieuwe verbinding is op het oostelijk deel van het Codrico terrein een 'special' in de vorm van een toren geïntroduceerd, die deze bijzondere plek markeert en op diverse manieren de nieuwe context én de waarden van het stedenbouwkundig plan bestendigd. Het torenvolume creëert zowel een markering in de skyline, een extra focuspunt in de wand en momentum in het stedelijk weefsel van het Polsgebied. Het afwijkende torenvolume zorgt voor behoud van de balans in de huidige opbouw van de serie wandgebouwen aan de Rijnhaven: The View met twee vergelijkbare gebouwen, de twee vergelijkbare Fenixloodsen en daartussen het Codrico ensemble bestaande uit twee vergelijkbaar grote wandgebouwen met daarachter, min of meer centraal, het silogebouw met het karakteristieke motorhuis.

De Codrico locatie wordt in zijn geheel onderdeel van het stedelijke weefsel met zijn gemengde programmering en doorwaadbare openbare ruimte. Het monumentale fabriekscomplex gaat een schakel vormen in de knik van de Rijnhaven tussen Fenix 1 en het Polsgebied. Rond het monument en silogebouw van Vegter is de ambitie het karakteristieke en gelaagde ensemble in zijn opbouw zo veel mogelijk intact en in balans te houden, waarbij maat, schaal en verhouding belangrijk zijn (belangrijker dan behoud van bestaande gebouwen). Daarmee kan dit ensemble zijn belangrijke rol op de Kaap, in de Maas- en Rijnhaven behouden, zowel als focuspunt, voor de havensfeer, in cultuurhistorisch zin, et cetera. Tussen het Codrico ensemble, Fenix 1 en de oude kern van Katendrecht ontstaat een grote openbare ruimte, doorsneden door het voormalig spoortracé, waar ook ontwikkeling wenselijk is. Hier wordt een tweede speciale toegevoegd die een intermediair vormt zowel op maaiveld, programmatisch als in volumeopbouw.

Vanuit breder gebiedsperspectief zou afwijken en/of aanpassen van beleid, bijvoorbeeld ten aanzien van kantoren, gewenst kunnen zijn. Dit zou de positie van het Codrico terrein en de kansen voor doorontwikkeling van de binnenstad op Zuid vergroten. Voorgesteld wordt de precieze werkprogramma uitwerking nader te verkennen, daarbij flexibiliteit te zoeken en een balans te vinden tussen de verschillende functies en het beoogde centrum-stedelijke milieu, waarbij de marktsituatie en de businesscase worden meegenomen in de afweging.

Hierna wordt ingegaan op de te onderscheiden bouwdelen.

Monumentaal fabrieksgebouw

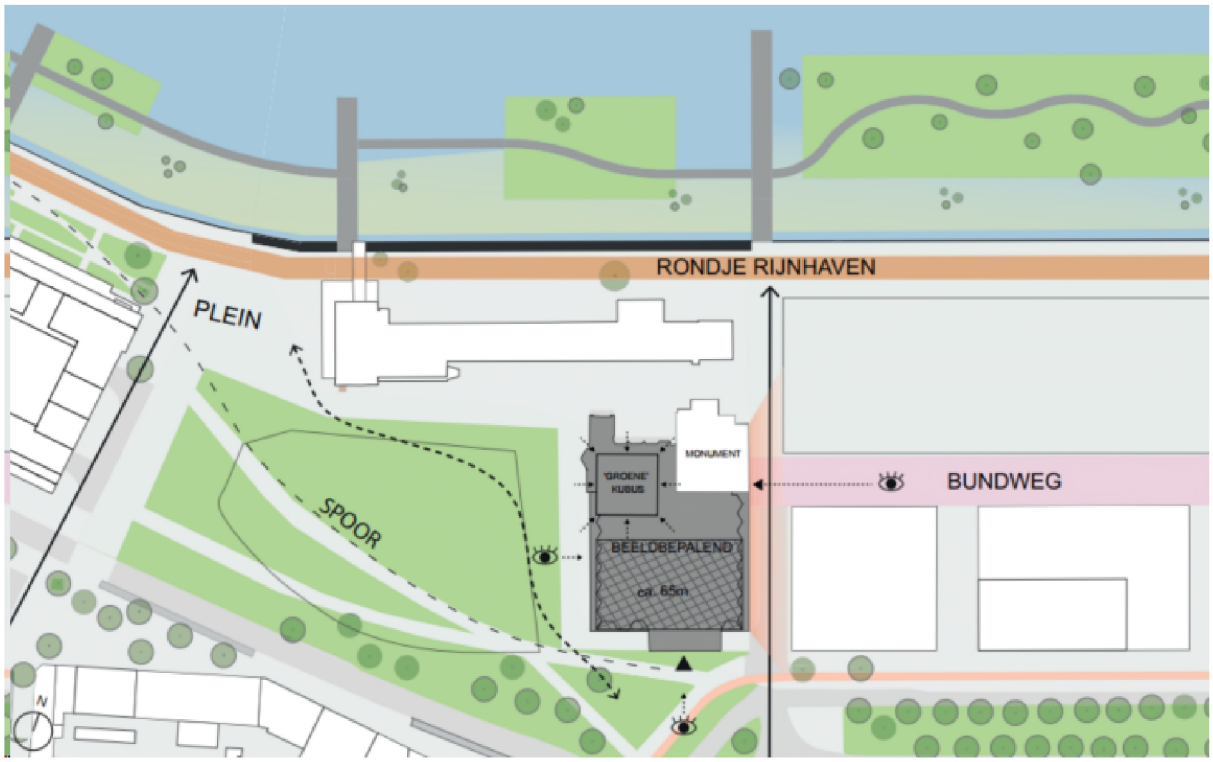


Figuur 2.5: Overzicht monumentaal fabrieksgebouw (bron: Codrico NvU)

- Bouwvolume. Het monumentale deel bestaat uit het parallel aan de kade gelegen fabrieksgebouw en de daarachter gelegen tien graansilo's. De graansilo's bevinden zich 'achter' het fabrieksgebouw. Beide gebouwen staan op korte afstand van elkaar zodat er een verbinding gemaakt kon worden. In de vorm van een luchtbrug is de verbinding tot stand gekomen op de eerste verdieping. Het fabrieksgebouw is een langgerekte wand met aan de westzijde een hoger volume dat dient als accent. Voorheen stond hier de naam van de fabriek op, CO-OP. Een herkenbaar beeld dat goed terug te zien is op de foto's uit die tijd. De monumentale graansilo's hebben hun vorm te danken aan de functie die zij te vervullen hadden. Het rijksmonument met zijn bestaand volume vormt het uitgangspunt van de herbestemming. Het is niet wenselijk veel nieuw volume toe te voegen aan of op het gebouw. Een goed voorstelbare toevoeging is een optopping op het dak van 1 bouwlaag. Qua afmeting en positionering moet de optopping in balans zijn met het monument.
- Daken. Het gebruik van het dak wordt aangemoedigd. Hierbij kan gedacht worden aan vergroening of het publiek toegankelijk maken van het dak door middel van bijvoorbeeld een daktuin. Ook kan het gebruik van het dak gecombineerd worden met een (deels) publieke functie in de optopping. Hierbij zal rekening worden gehouden met de rijksmonumentale status van het gebouw.
- Buitenruimte behorende bij het gebouw. Het toepassen van uitpandige collectieve en/of privébuitenruimtes, uitgezonderd dakterrassen, is niet toegestaan. Uitpandige buitenruimten aan beide voorgevels, bijvoorbeeld door balkons, zijn toevoegingen aan het rijksmonument die niet passen bij de monumentale karakteristiek. Deze tasten de massaliteit en opbouw van de gevels aan.
- Aansluiting op omgeving. Een goede programmering van de onderste lagen van het rijksmonument is van groot belang voor de activering van de omliggende buitenruimte. In de nieuwe centrum stedelijke context van het gebouw, langs het rondje Rijnhaven, is het van belang dat het gebouw een bijdrage levert aan die stedelijkheid. Op strategische plekken in het gebouw, zoals de hoeken en/of daar waar de silo's zich bevinden, zou een aantrekkelijke publieksfunctie interessant zijn. Hiermee kan de aangrenzende buitenruimte geactiveerd worden en daarmee tegelijkertijd de sociale controle verbeteren.

De beoogde situatie van het fabrieksgebouw is in overeenstemming met de Uitgangspunten.

Beeldbepalend silogebouw



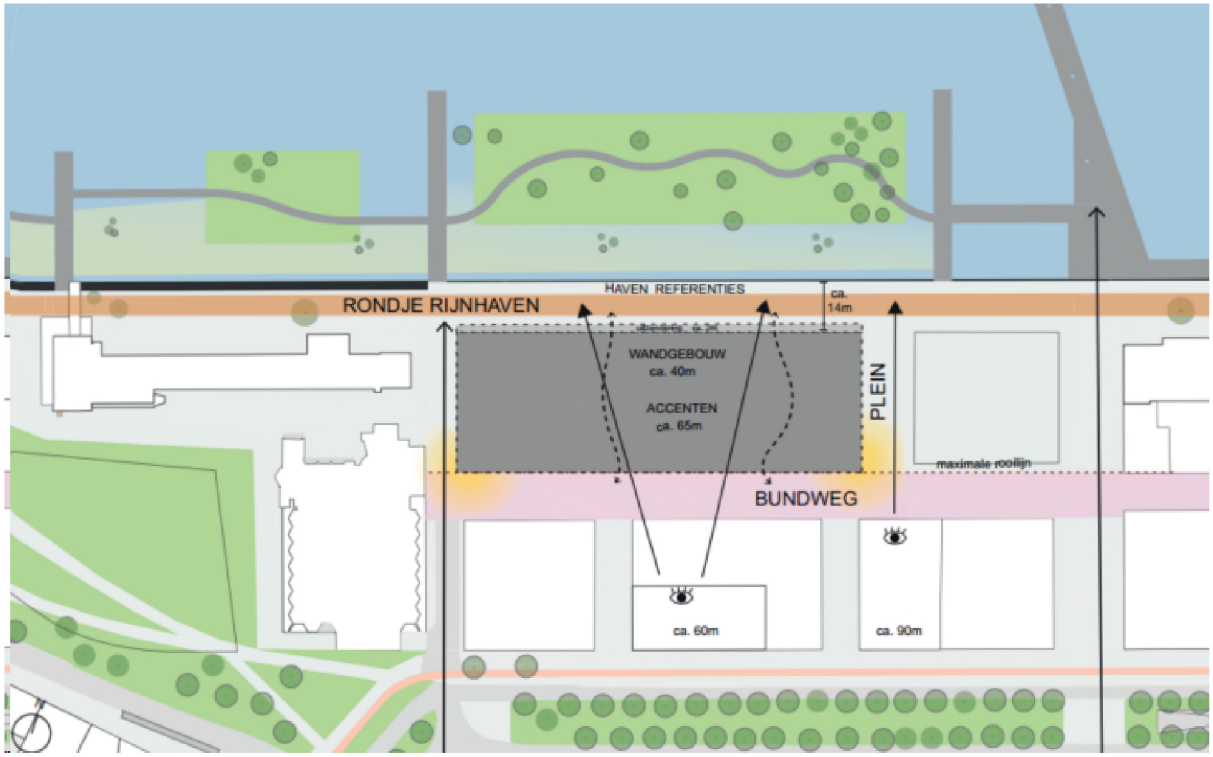
Figuur 2.6: Overzicht beeldbepalend silogebouw (bron: Codrico NvU)

- Bouwvolume. Het silogebouw is door zijn locatie, zijn positie in het ensemble, zijn opbouw in volume en de robuuste vormgeving een ankerpunt in de omgeving, exponent van het havenverleden en het hoogtepunt van het Codrico ensemble. Met name de glazen (groene) kubus is vanuit de wijde omgeving zichtbaar. Ook het gehele ensemble heeft vanuit de context altijd een belangrijke positie ingenomen door zijn "scharnierpositie" op Katendrecht; in de knik van de zuidzijde van de Rijnhaven en de kruising Brede Hilledijk met Veerlaan - Maashaven Noordzijde. De voornaame positie en volume-opbouw van het silogebouw is in de gehele ontwikkeling van Katendrecht, specifiek het Polsgebied, geborgd en voor de bouwhoogte als uitgangspunt gebruikt. Zowel vanaf de Maashaven aan het "siloplein" als de Rijnhaven is het complex, met name het silogebouw, zeer zichtbaar en aanwezig. De status beeldbepalend gebouw wordt niet voor niets voor opgenomen ter bescherming; oftewel het huidige bouwvolume is en blijft het uitgangspunt voor de herontwikkeling, zowel bij een transformatie als een, al dan niet gedeeltelijke, sloop-nieuwbouw. Bij de herontwikkeling van het silogebouw is een optopping, extra bouwvolume in de vorm van meer bouwhoogte, voorstelbaar. Een optopping moet zorgvuldig afgestemd worden op de volumeopbouw van het gehele Codrico ensemble, passen bij het silogebouw qua maat en schaal én een overtuigende dialoog met de glazen 'groene' kubus aangaan, die thans het hoogtepunt vormt. Oftewel een optopping van het silogebouw dient te passen bij het gedachtengoed van Vegter omtrent het gehele Codrico complex.
- Daken. Het gebruik van het dak wordt aangemoedigd. De positie en hoogte van het silogebouw maakt het een interessante plek voor een buitenruimte op hoogte, voor publiek en/of privé gebruik waar vanaf een spectaculair uitzicht genoten kan worden. Daarnaast kan er ook gedacht worden aan het vergroenen van het dak.
- Buitenruimte behorende bij het gebouw. Bij het realiseren van woningen is het wenselijk om privé buitenruimte te realiseren. De buitenruimte bij de woningen moeten een plek krijgen binnen het volume. Het is niet wenselijk om buitenruimte aan het gebouw te hangen. De vormgeving van de buitenruimte is passend bij het karakteristieke gebouw in zowel vorm, maat en materialisatie.
- Aansluiting op omgeving. Het silogebouw kent thans een gesloten robuuste plint. In de nieuwe context maakt het silogebouw onderdeel uit van een gemengd stuk stad, waar aantrekkelijk geprogrammeerde plinten gewenst zijn. Bij de herontwikkeling dient gezocht te worden naar een balans tussen beide kwaliteiten en een goede aansluiting/uitstraling op de omgeving. Nagedacht

dient te worden over een invulling die zowel een bestemming is doch een 'gesloten' plint kent (bijv. een (openbare) fietsenstalling).

De beoogde situatie van het silogebouw is in overeenstemming met de Nota van Uitgangspunten.

Wandgebouw



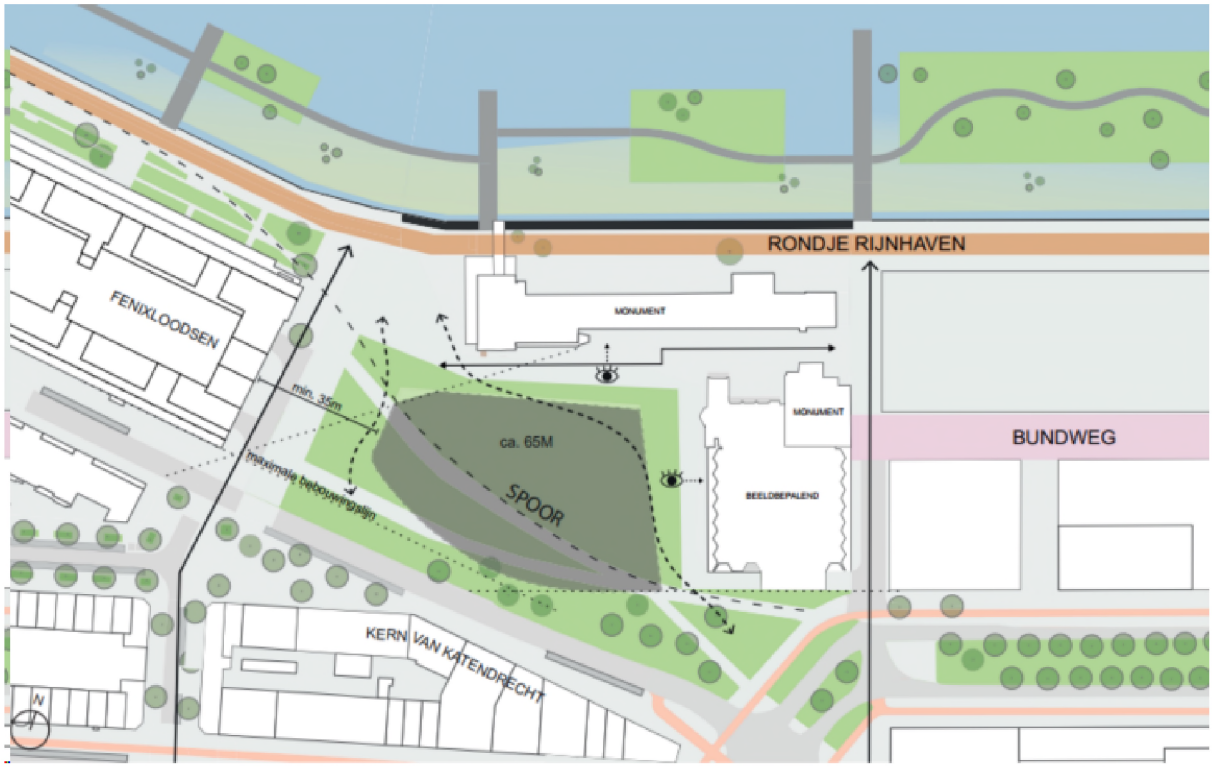
Figuur 2.7: Overzicht wandgebouw (bron: Codrico NvU)

- Bouwvolume. Voor de bebouwing in het Polsgebied is een hoogtezonering opgesteld in het stedenbouwkundig plan Polsgebied. Die hoogtes, recent herijkt, zijn bepaald aan de hand van de bestaande en karakteristieke bebouwing van de Pols en de context. De wanden langs de Rijnhaven hebben een hoogte van maximaal 40 meter. Het wandgebouw dient ten alle tijden een helder hoofdvolume te vormen vanaf de Rijnhaven. In de tweede lijn, d.w.z. in principe terugliggend, is het mogelijk om accenten toe te voegen (zoals ook de Santosstrook in de Pols Noordzijde). Deze accenten dienen voldoende zichtlijnen open te houden voor de ontwikkelingen in de Santosstrook. Indien meerdere accenten gerealiseerd worden, dienen deze te variëren, met onderling ruime verschillen, in hoogte tot een maximum van circa 65 meter, en daarmee mee te doen in het 'accentenspel' van de Pols. Uitkragingen aan het volume van de wand aan de Rijnhavenzijde en inspringingen aan de Bundwegzijde zijn als incident toegestaan. Een bouwvolume van circa 45.000-55.000 m^2 b.v.o. is hier te realiseren.
- Daken. De accenten in het Polsgebied kijken uit op de havens en op de daken van de basementen en wandgebouwen. Deze dakvlakken vormen het tweede maaiveld of ook wel de vijfde gevel. Ze worden in principe aantrekkelijk vormgegeven met veel groen en zoveel mogelijk toegankelijk gemaakt als openbare of collectieve buitenruimte. Vanaf deze daken is er een weids uitzicht op de Rijnhaven, een extra beleving van het gebied. Privacy en geluidsoverlast is aandachtspunt bij toepassing van collectief toegankelijke daktuinen.
- Buitenruimte behorende bij het gebouw. Woningen dienen bij voorkeur een eigen buitenruimte te hebben en zo optimale woonkwaliteit te realiseren. Is de realisatie van privé buitenruimte niet mogelijk dan zal hier een alternatief voor gerealiseerd moeten worden. Dit kan in de vorm van een collectieve buitenruimte, zoals een dakterras.
- Aansluiting op omgeving. De invulling van de plinten dient bij te dragen aan het activeren van de aangrenzende buitenruimte. Aan de Rijnhavenzijde is dat het 'rondje Rijnhaven' en het

Rijnhavenpark, waar geflaneerd en verbleven wordt. Bestemmingen met goeie entrees en horeca met verblijfsmogelijkheid op de kade in open en transparante plinten zijn interessant. Zodat er zowel reuring/sfeer als sociale controle mogelijk is. Aan de Bundweg vormt het wandgebouw samen met de overige gebouwen een binnenstedelijke winkel- en werkgebied. De plinten dienen daar in programmering (werk, winkel, horeca) en uitvoering (transparant, royale hoogte, reuring, signage) een bijdrage aan te leveren. Doorsteken / passages door het wandgebouw tussen de kade en de Bundweg zijn interessant voor doorwaadbaarheid van de Pols Noordzijde en het functioneren van het winkelgebied / stedelijk weefsel.

In de NvU wordt er uitgegaan van een hoogte van ca. 65 meter voor de hoogteaccenten op het wandblok. In overleg met de stedenbouw wordt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 75 meter toegestaan.

Veldgebouw



Figuur 2.8: Overzicht veldgebouw (bron: Codrico NvU)

- Bouwvolume. Het veldblok is een intermediair tussen het rijksmonument, het silogebouw, Fenix 1 en de kern van Katendrecht. In zijn volumeopbouw zal het de gehele context in ogenschouw moeten nemen en hier passend op moeten reageren. Aan de zijde van de kern van Katendrecht zal de bebouwing lager zijn en richting het monument, Fenix 1 en de Rijnhaven kan het in hoogte opbouwen. Qua bouwvolume is op deze locatie zo'n 20.000 tot 25.000 m^2 b.v.o. te realiseren met een maximale bouwhoogte van ongeveer 65 meter. Daarnaast worden een aantal uitgangspunten en ambities meegegeven voor het ontwerpen van het bouwvolume:
  1. Het veldblok staat vrij in de 'open' ruimte en laat voldoende maat vrij voor kwalitatief goede en bruikbare openbare ruimtes tussen de diverse gebouwen en het blok. Tussen de rooilijnen van de Fenix I en het veldblok zit minimaal 35 meter om voldoende 'open' ruimte tussen beide gebouw te houden.
  2. Door het gebied liep een vanuit cultuurhistorisch perspectief interessant spoortracé, dat in de nieuwe context een interessante route van/naar de Rijnhaven kan zijn. Het veldblok dient dit tracé (niet per se letterlijk het oorspronkelijke tracé), deze nieuwe route, te faciliteren, vrij van bebouwing te houden (overbouwen is toegestaan) en bij voorkeur te begeleiden.
  3. Het veldblok is qua massaopbouw goed afgestemd op zijn gebouwde omgeving waartussen het

een intermediair vormt. Daarnaast is het gebouwvolume zo vormgegeven dat er voldoende ruimtelijkheid rond en zicht op het Codrico ensemble en Fenix 1 vanuit de directe omgeving blijft.

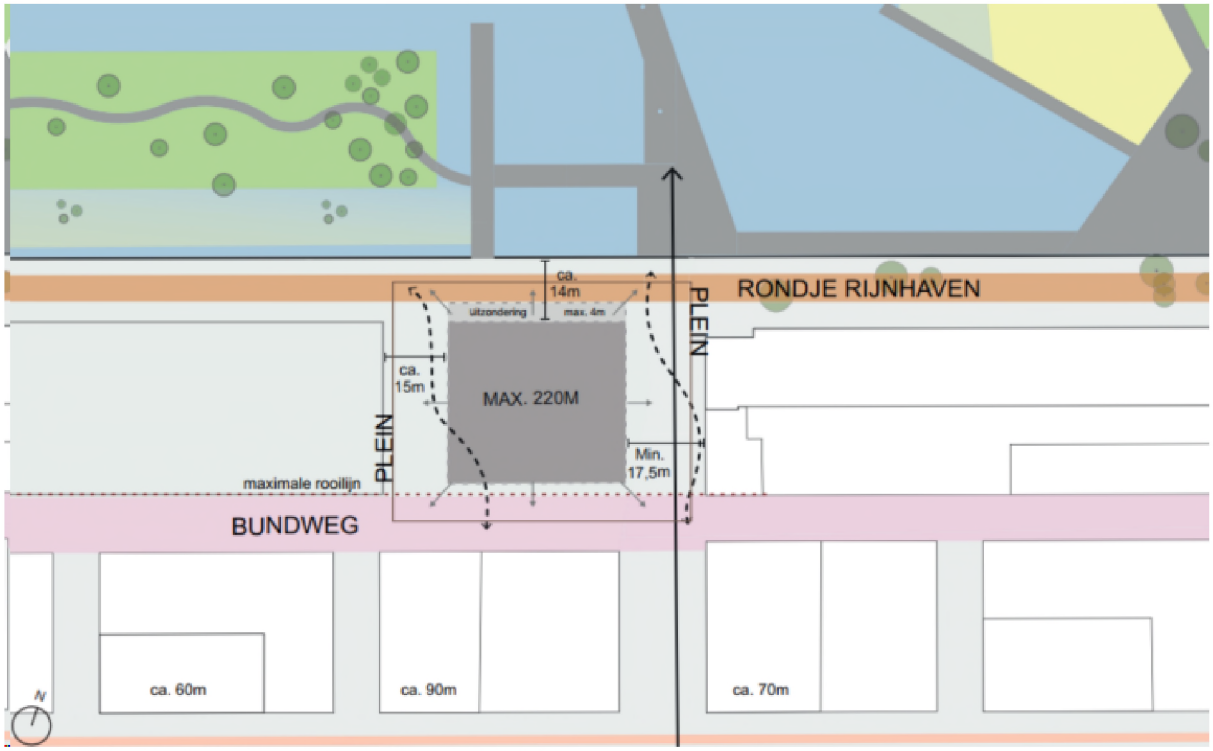
4. Het bouwvolume verjongt naar boven toe, waardoor licht, lucht en (uit)zicht voor de omgeving en de omliggende openbare ruimte goed georganiseerd kunnen worden. Uitkragingen in het bouwvolume zijn niet wenselijk.
5. De bijzondere opgave en positie van het veldblok kan en mag in het ontwerp tot uiting komen door te kiezen voor afwijkende vormgeving. Bijvoorbeeld door te kiezen voor een niet-orthogonale opzet en afwijkend materiaalgebruik. Uiteraard zonder de positie en uitstraling van het karakteristieke Codrico complex teniet te doen, deze te overschreeuwen; een ingetogen verbijzondering.

- Daken. Het benutten van het dakoppervlak is een belangrijk speerpunt van de gemeente. Doordat er een getrapt, zich verjongend bouwvolume op de locatie wordt beoogd, zal er wellicht veel dakruimte ontstaan. Voor het benutten hiervan kan gedacht worden aan privé en/of collectieve buitenruimte. Een ander optie is het vergroenen van daken. Voor de bewoners uit de omgeving is dit aangenamer om op te kijken dan bitumen of zonnepanelen en het draagt ook bij aan het opvangen en vertragen van regenwater en tegengaan van hittestress.
- Buitenruimte behorende bij het gebouw. Bij de ontwikkeling van woningen is het realiseren van een goede, voldoende ruime privé buitenruimte zeer relevant voor de onderscheidende kwaliteit van het appartement en het uiteindelijke woongenot van de bewoner. Zeker wanneer daarnaast nog collectief te gebruiken buitenruimte in het complex opgenomen is, waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en een community kan ontstaan. Privé buitenruimte wordt opgenomen in het gevelvlak of vormt de gevel. Indien er een collectieve buitenruimte aan woningen grenst, dient er worden gezorgd dat privacy afdoende gewaarborgd is.
- Aansluiting op omgeving. De (buiten)ruimte waarin het veldblok komt te staan, gaat volledig openbaar zijn; een openbare ruimte op een scharnierpunt waar vele routes doorheen lopen en waarlangs allerlei kleinschalige (verblijfs)plekken ontstaan. Het gebouw geeft richting aan deze routes en begeleidt deze met actief en interessant plintprogramma, waardoor een interessante en geactiveerde openbare ruimte kan ontstaan met rustige(re) en groene plekken in de luwte. De invulling van de plint speelt belangrijke rol in hoe het gebouw en de openbare ruimte ervaren worden. Belangrijk is het dat de plint transparant wordt uitgevoerd zodat er voldoende interactie tussen binnen en buiten kan plaatsen. Uiteraard is een goed passende plintprogrammering essentieel: een bestemming zijnde, buurtfunctie, programma dat gebruik maakt van de aangrenzende buitenruimte, etc. Het veldblok draagt daarmee bij de stedelijke sfeer in de luwte van het rondje Rijnhaven, de begeleiding van de routes en het de activatie van deze bijzondere 'scharnierruimte'.

In overleg met de welstandscommisie en stedenbouw Rotterdam is een andere richting voor het veldblok onderzocht. Deze richting wordt momenteel door de architect onderzocht en i.o.m. de gemeentelijke instanties afgekaart. De exacte wijziging in het stedenbouw volume is momenteel nog niet bekend en zal nog nader uitgewerkt. In samenspraak is de hoogte van 65 meter verruimd naar maximaal 75 meter. Daarnaast wordt na overleg met welstand en stedenbouw voorzien in de volgende aanpassingen:

- Vrij en "open" in de ruimte is niet een vereiste. De bebouwing kan dichter bij het monument komen te staan;
- Verjonging naar boven niet meer een vereiste.
- Niet-orthogonale opzet, niet meer noodzakelijk. Eventueel verbinding met monument zoeken.
- Door andere vormgeving veldblok worden eisen m.b.t. het dak heroverwogen, dit i.r.t. de verjonging. Gebruik van het bovenstaande dak zal worden onderzocht;
- Verblijfsplekken rondom het gebouw zullen opnieuw worden onderzocht.

Toren



Figuur 2.9: Overzicht toren (bron: Codrico NvU)

- Bouwvolume. De toren valt binnen de centrale Rotterdamse hoogbouwzone die zich langs de stadsas in de binnenstad op 2 oevers bevindt. Hier is een maximale bouwhoogte van 250 meter toegestaan. Voor een toren op deze plek is een lagere bouwhoogte dan het maximum gepast, gezien de gewenste afloop in hoogbouwhoogte vanaf de stadsas, schaduwwerking van de toren op het aan te leggen Rijnhavenpark en de bouwhoogtes is de directe omgeving. De uiteindelijk te realiseren bouwhoogte ligt maximaal rond de 220 meter, afhankelijk van nader onderzoek (bezonning, wind, techniek, etc.). De toren dient naar boven toe te verjongen, bij voorkeur afgestemd op de omgeving, zodat er zowel dynamiek als logica in het hoogbouwvolume komt. En deze daarmee verder verbijzonderd ten opzichte van de orthogonale accenten in het Polsgebied aan de zuidzijde van de Rijnhaven. Stedenbouwkundig zal er nog afstemming plaatsvinden over de exacte situering en omvang van de toren. Mogelijk wordt het bestemmingsplan naar aanleiding hiervan nog aangepast.
- Daken. Een hoogbouwtoren heeft niet veel dakoppervlak. Het hoogste dak zal vaak veel technische functies bevatten en dient vormgegeven te zijn als een fraaie bekroning van de toren. Dakruimte die ontstaat door verjonging wordt bij voorkeur als buitenruimte voor aangrenzende appartementen benut. Het daklandschap moet een combinatie van functies bevatten, waar vanzelfsprekend alle noodzakelijke technische zaken goed zijn ingepast. Voor de gebieden in de hoogbouwzone ligt de focus vooral op: groen, gebruik, water en energie.
- Buitenruimte behorende bij het gebouw. Voor een aangenaam woonklimaat is het wenselijk dat iedere woningen een privé buitenruimte heeft. De buitenruimte wordt opgenomen in de gevel en/of vormen het gevelvlak. De effecten van wind zijn een aandachtspunt bij hoogbouw in het algemeen maar zeker ook bij het realiseren van buitenruimte. De buitenruimte bij woningen moeten beschut zijn van de wind zodat hier een aangenaam verblijfsklimaat heerst. Indien het niet mogelijk is om privé buitenruimte bij de woning te realiseren zal er een collectieve oplossing geboden moeten worden. Aanwezig dakoppervlak zou hiervoor benut kunnen worden. Aandachtspunt bij het benutten van het dakoppervlak is dat de privacy van de aangrenzende woningen geborgd wordt en geluidshinder wordt beperkt.
- Aansluiting op de omgeving. De toren neemt een markante positie in binnen het Polsgebied en het rondje Rijnhaven. Deze voegt met een pleinruimte in dichte stedelijke weefsel wat licht, lucht en verblijfsruimte toe. De transparantie en programmatische invulling van de plint en het 'landen' van de toren is uitermate belangrijk voor het activeren en verlevendigen van de pleinruimte en routes. De

toren heeft daarom een alzijdige oriëntatie, zodat er rondom de toren aansluiting gezocht kan worden met de openbare ruimte door middel van zichtrelaties, plintprogramma dat ook de pleinruimte gebruikt, et cetera.

Door de programmatische invulling binnen de Codrico terrein iets anders te verdelen ten opzichte van hetgeen ten tijde van het vaststellen van de NvU was voorzien is overeengekomen dat het aantal b.v.o. van de toren boven de 70.000 m^2 uitkomt.

2.3.2 Omgevingsvisie Rotterdam, De Veranderstad

Vastgesteld op 2 december 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

De laatste Stadsvisie stamt uit 2007 en daarom wordt deze vervangen door de Omgevingsvisie Rotterdam. De trek naar de stad zet door en ook Rotterdam is populair. Steeds meer mensen willen er wonen, werken en recreëren. Het realiseren van voldoende woningen, werkgelegenheid en voorzieningen is essentieel om deze trek naar de stad op te kunnen vangen. Rotterdam kiest dan ook voor goede groei. Groei die bijdraagt aan het welzijn van de inwoners, aan een duurzame samenleving en aan economische vooruitgang. Groei die het Rotterdamse rijke erfgoed en identiteit ondersteunt en versterkt waarbij Rotterdammers worden betrokken in het proces van verandering. De omgevingsvisie beschrijft vijf perspectieven, namelijk: compact, gezond, inclusief, duurzaam en productief, om opgaven in de stad te agenderen en de integraliteit bij ontwikkelingen te bevorderen.

Om goede groei concreet te maken zijn er in de omgevingsvisie vijf hoofdkeuzes gemaakt:

1. **Rotterdam zet in op prettig leven in de delta**. Van Rotterdam wordt een gezonde, groene en aantrekkelijke stad gemaakt om te wonen, werken en recreëren.
2. Rotterdam gaat **verstedelijken & verbinden**. Dit vindt plaats binnen de bestaande stad om de stad te versterken en gebeurt vooral bij en rondom bestaand of nieuw hoogwaardig openbaar vervoer.
3. Rotterdam zet in op **vitale wijken**. Om de wijken toekomstbestendig te maken wordt er ingezet op een divers aanbod van woon- en werkruimte en is de openbare ruimte op orde.
4. Rotterdam zet de schouders onder de **energie- en grondstoffentransitie** De komende jaren wordt energie anders en schoner opgewekt, anders gedistribueerd en de vraag verminderd. Diverse maatregelen zorgen ervoor dat Rotterdam verduurzaamt.
5. Rotterdam **vernieuwt het verdienvermogen**. Rotterdam heeft een sterke economische uitgangspositie. Door vernieuwing, goede netwerken en interactie ontstaat innovatie in de bestaande en nieuwe economie.

Er is een aantal gebieden waar meerdere grote opgaven bij elkaar komen en tegelijkertijd kansen liggen om veel van de stedelijke doelstellingen te realiseren. Deze strategische gebieden vragen om gebiedsspecifieke richtinggevende keuzes.

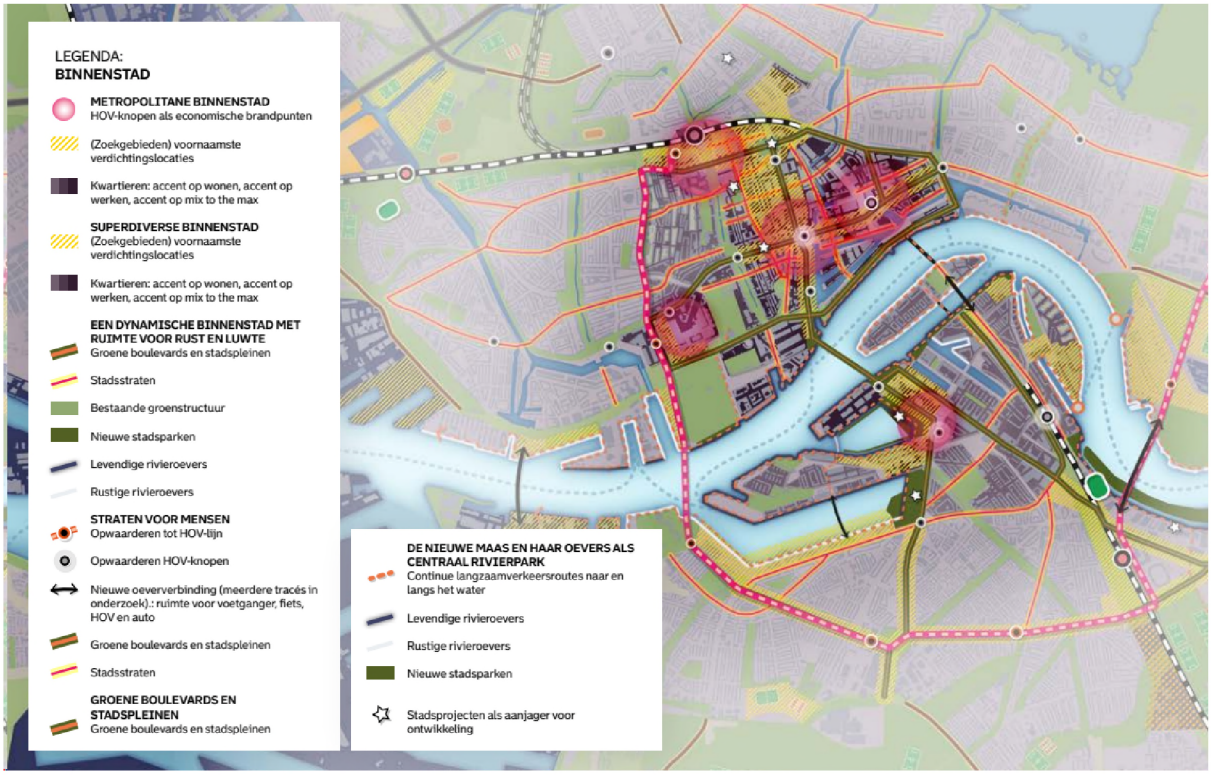
Relatie tot plangebied

Voor Katendrecht geldt dat deze wijk binnen de binnenstad als strategisch gebied valt. Deze plek is zeer geschikt om verder te verdichten, waarbij er wel wordt gestreefd naar een balans tussen rust en reuring. Er is sturing nodig op de gewenste programmering. De betaalbaarheid van sommige functies staat onder druk; wonen in het betaalbare segment, betaalbare kantoor- en bedrijfsruimtes en ruimtes voor (maatschappelijke) voorzieningen. Daarnaast kent de binnenstad een toenemende druk op de openbare ruimte. Tot slot staat door het groeiend aantal bewoners, werknemers en bezoekers het mobiliteitssysteem onder druk.

Om de ambities voor de binnenstad waar te maken zijn er als aanvulling op de hoofdkeuzes ook zes gebiedsgerichte keuze gemaakt, namelijk:

1. Metropolitane binnenstad: global meets local. De kracht van het binnenstedelijk interactiemilieu wordt versterkt en verder uitgebreid.
2. Superdiverse binnenstad. Rotterdam stuurt op een blijvend inclusieve binnenstad met in het bijzonder aandacht voor betaalbare ruimtes voor (maatschappelijke) initiatieven en voorzieningen.
3. Een dynamische binnenstad met ruimte voor rust en luwte. Er wordt gestuurd op levendige plekken waar en wanneer het kan en rustige plekken waar het moet.
4. Straten voor mensen. Er wordt aangespoord op een gezonde, groene en aantrekkelijke leefomgeving

in de binnenstad voor mensen van 0 tot 100 jaar.
5. Groene boulevards en stadspleinen. Door deze plekken aan te pakken wordt er een impuls gegeven aan de identiteit, leefbaarheid van de binnenstad en aan de verduurzaming van vastgoed langs de boulevard.
6. De Nieuwe Maas en haar oevers als centraal rivierpark. Er worden routes naar de rivier gemaakt, er wordt met de programmering ingezet op stedelijke en lokale schaal, vervoer over water wordt gestimuleerd en de kades worden vergroend om uiteindelijk de relatie tussen de rivier en de stad te versterken.



Figuur 2.10: Afbeelding gebiedsuitwerking Binnenstad (bron: Omgevingsvisie Rotterdam)

Conclusie

De transformatie van het Codrico terrein naar een stedelijk woon-, werk- en recreatiegebied draagt eraan bij om de trek naar de stad Rotterdam op te kunnen vangen. Deze ontwikkeling sluit hiermee dan ook aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Rotterdam.

2.3.3 Woonvisie Rotterdam, koers naar 2030, agenda tot 2020

Vastgesteld op 15 december 2016 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Woonvisie verwoordt de ambities om van Rotterdam een aantrekkelijke woonstad te maken voor iedereen. Centraal in de opgave staat het beantwoorden van de groeiende vraag naar wonen in Rotterdam. Onlosmakelijk daaraan verbonden is de noodzaak om een betere balans in de woningvoorraad te creëren, de kwaliteit van woningen en woonmilieus te versterken en te borgen dat het voor iedereen en op een dagelijkse basis goed wonen is in de stad. In de Woonvisie zijn drie hoofddoelen en daarbij horende prioriteiten gesteld.

Meer aantrekkelijke woonmilieus realiseren door:

- de toenemende woningvraag van huishoudens met een modaal of hoger inkomen, sociale stijgers en young potentials te accommoderen;
- te zorgen voor een meer gedifferentieerd woningbestand in gebieden waar dit nu nog eenzijdig is en waar de kwaliteit van het wonen onder druk staat; en
- woonmilieus versterken, met een duidelijke profilering en aandacht voor kindvriendelijkheid.

Zorgen voor een woningvoorraad met toekomstwaarde door:

- een goede woningkwaliteit te realiseren in de nieuwbouw en bestaande voorraad;
- ruimte voor tijdelijkheid, flexibiliteit, innovatie en experiment te bieden; en
- energiezuinig en milieuvriendelijk wonen te bevorderen.

De basis op orde houden door:

- het borgen van voldoende aanbod van goedkope huurwoningen;
- betaalbaarheidproblemen aan te pakken bij de bron en met toepassing van maatwerk;
- goed zelfstandig wonen voor iedereen mogelijk te maken;
- toe te zien op goed verhuurschap en een transparante woningmarkt; en
- woningeigenaren en bewoners aan te spreken op hun verantwoordelijkheid voor een ongestoord woongenot in en om de woning.

De Woonvisie is een visie op hoofdlijnen en doet geen gebiedsgerichte uitspraken. De Woonvisie is een instrumentele uitwerking van de Stadsvisie op het onderwerp wonen op de korte termijn. De Woonvisie richt zich op acties in de huidige woningmarkt, binnen de kaders van het collegeprogramma, om zo de ambitie van de Stadsvisie te helpen realiseren.

Relatie tot plangebied

Het woonprogramma binnen deze ontwikkeling zal circa 75-85% van de circa 165.000 m^2 b.v.o. invullen, waarbij er verschillende woninggroottes gerealiseerd worden voor divers publiek. De verhouding huur - koop is circa 65-35%. Vanuit zowel stedelijk beleid als de locatie is een inzet op het realiseren van minimaal 50% van het woonprogramma in het betaalbare segment. Met het beoogde plan worden maximaal 1.550 woningen toegestaan waarbij rekening zal worden gehouden met de verdeling zoals hiervoor omschreven. Ten aanzien van duurzaamheid zal de ontwikkeling een zo klein mogelijke impact hebben op de omgeving en het milieu en de nieuwbouw voldoet aan de toekomstige regelgeving op het gebied van energiezuinigheid.

Conclusie

Het gedifferentieerde woonprogramma dat mogelijk wordt gemaakt heeft een omvang van maximaal 1.550 woningen in alle soorten, typen, groottes en prijsklassen. De thema's duurzaamheid en energiezuinigheid hebben de volledige aandacht. Hiermee wordt voldaan aan de doelstellingen van de Woonvisie Rotterdam.

2.3.4 Hoogbouwvisie 2019

Vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2019 en daarbij behorende addendum

In de Hoogbouwvisie 2019 is de hoogbouwzone aangegeven die loopt van het Centraal Station tot aan de Wilhelminapier. Pompenburg en de omgeving van de Rijnhaven horen er ook bij. Binnen de hoogbouwzone is hoogbouw mogelijk tot maximaal 250 meter hoog. Er zijn ook drie andere gebieden waar hoogbouw is toegestaan (tot maximaal 150 meter): Feyenoord City, Hart van Zuid en de Alexanderknoop.



Figuur 2.11: Afbeelding hoogbouwzone (bron: Hoogbouwvisie 2019)

Hoogte
De benedenverdieping en daarmee de Rotterdamse laag van de hoogbouw is essentieel. De programmering van de Rotterdamse laag moet een bijdrage leveren aan de stedelijke dynamiek en de continuïteit van het stadsbeeld. Denk hierbij aan lobby's voor kantoren, entrees voor woningen, commerciële en maatschappelijke functies.

De hoogte van de Rotterdamse laag verschilt per plek in de stad. Door de Rotterdamse laag onderdeel te maken van het gebouw, is er een goede aansluiting op de aangrenzende gebouwen en stimuleert dit de continuïteit van wanden, straten en pleinen.

De omvang van de bovenbouw wordt door twee invalshoeken bepaald: een percentage voor de maximale oppervlakte van hoogbouw en een absolute maat, gebaseerd op het programma (wonen of kantoren). Naar boven toe zal de hoeveelheid oppervlakte afnemen. Door beperkingen op te leggen aan hoogbouw, gerelateerd aan de maximale omvang van de bouwkavel, is er meer ruimte in de onderbouw om de utilitaire zaken een goede plek te geven in het gebouw. Hierdoor is er meer ruimte om de ambitie van de stad op ooghoogte goed vorm te geven.

Boven de Rotterdamse laag (onderbouw grofweg tussen 15 tot 25 meter) mag maximaal 50 procent van de totale onderbouw als toren bebouwd worden. Boven de Rotterdamse laag mag de diagonaal van de toren niet groter zijn dan 56 meter. Door een diagonaal te gebruiken, wordt gestimuleerd dat er daadwerkelijk torens worden gemaakt in plaats van andere gebouwvormen. Bij gebouwen tussen de 70 en 150 meter heeft de toren vanaf 70 meter een diagonaal van 42 meter. De diagonaal wordt berekend over de verst van elkaar afliggende hoeken. Balkons ingesloten door ten minste drie geveldelen worden meegerekend.

Wind
Om ervoor te zorgen dat het windklimaat binnen de grenzen blijft, zijn aan de voorkant van het

ontwerpproces oriënterende windonderzoeken verplicht. Deze metingen worden op basis van volumestudies gedaan en geven een eerste beeld waar zich mogelijke knelpunten bevinden. Vorm, materiaal en hoogte kunnen op deze manier in een vroegtijdig stadium onderzocht worden en de uitkomsten kunnen worden meegenomen in het ontwerpproces.

Door middel van een windonderzoek op basis van het definitief ontwerp dient het windklimaat inzichtelijk te worden gemaakt. Voor het windonderzoek moet de norm NEN-8100 worden gebruikt.

Zon
Bij het toevoegen van hoogbouw moet er in ieder geval duidelijk zijn in hoeverre het nieuwe volume extra schaduw in de stad geeft. Per plek kan de invloed van extra schaduw anders beoordeeld worden.

Om onderscheid te maken in de eisen die worden gesteld aan plekken in de stad en hoeveel vermindering er mag optreden in zonuren, zijn twee typen ruimtes gedefinieerd. Op plekken die zijn aangewezen als zogenaamde sunspot, mag géén vermindering van zonuren optreden binnen de aangewezen tijden. Daarnaast zijn er representatieve ruimtes waar zon belangrijk is, maar waar wel enige vermindering in zonuren mag optreden.

Relatie tot plangebied

De te ontwikkelen toren bevindt zich binnen de Rotterdamse hoogbouwzone. Ter plaatse van deze zone is een maximale bouwhoogte van 250 meter toegestaan. Voor een toren op deze plek is voor een lagere bouwhoogte dan deze maximale hoogte van 250 meter gekozen, gezien de gewenste afloop in hoogbouwhoogte vanaf de stadsas, schaduwwerking van de toren op het aan te leggen Rijnhavenpark en de bouwhoogtes is de directe omgeving. De uiteindelijk te realiseren bouwhoogte is 220 meter, exclusief installaties. De toren dient naar boven toe te verjongen, bij voorkeur afgestemd op de omgeving, zodat er zowel dynamiek als logica in het hoogbouwvolume komt. En deze daarmee verder verbijzonderd ten opzichte van de orthogonale accenten in het Polsgebied aan de zuidzijde van de Rijnhaven. In de hoogbouwvisie worden regels gesteld voor de verschijningsvorm van hoogbouw in Rotterdam. Het is mogelijk dat bijzondere omstandigheden leiden tot een uitzondering. Deze locatie vraagt om een afwijking van de opbouw van de hoogbouw zoals omschreven in het hoogbouwbeleid (geen toren die maximaal 50% van een basement beslaat). Het afwijken in verschijningsvorm van het hoogbouwbeleid is alleen toegestaan mits alle andere uitgangspunten van het beleid in stand worden gehouden (zoals een aantrekkelijke plint, faciliteren van ontmoeting binnen het gebouw en een goed windklimaat). Hier zal aan worden voldaan, zodat in deze specifieke situatie kan leiden tot een uitzondering op het hoogbouwbeleid. De volumes en de dichtheid passen in de Hoogbouwvisie 2019 behoudens dat er wordt voorzien in een uitzondering voor de toren: in de specifieke configuratie en unieke situatie op deze locatie is er namelijk sprake van een solitaire toren zonder basement. In paragraaf 6.11 Bezonning wordt nader ingegaan op de bezonningsstudie in relatie tot de in de Hoogbouwvisie opgenomen nabijgelegen sunspot.

Conclusie

De ontwikkeling van de toren past binnen de Hoogbouwvisie 2019, met dien verstande dat in deze bijzondere situatie gebruik wordt gemaakt om van de verschijningsvorm af te wijken en de andere uitgangspunten van het beleid in stand worden gehouden.

2.3.5 Afwegingskader bezonning

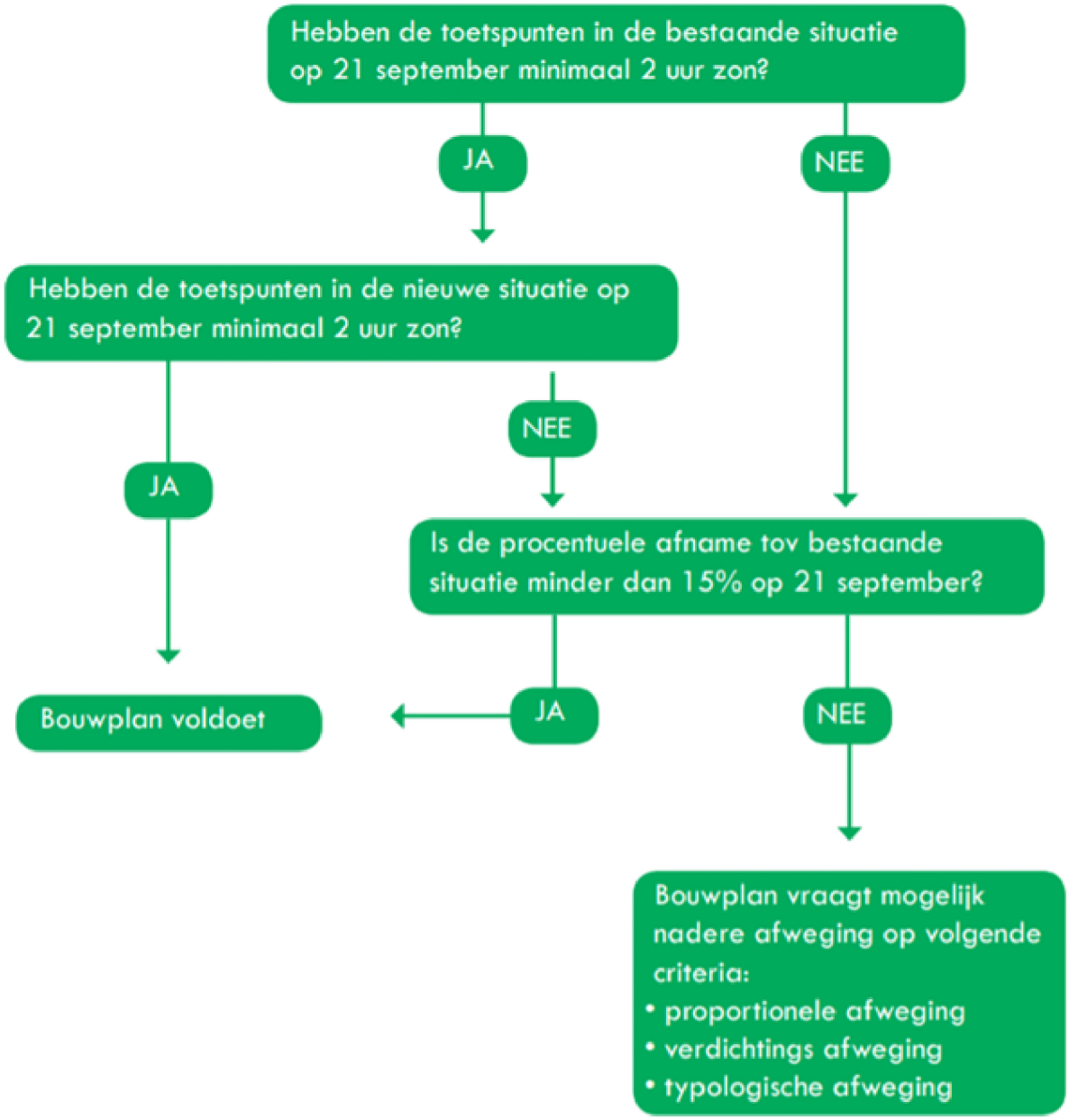
Vastgesteld op 9 september 2021 door de gemeenteraad

In het Afwegingskader bezonning zijn kaders gesteld voor de effecten van bezonning van gevels van bestaande woningen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen die met een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Nieuwe ontwikkelingen die 1,5 maal hoger zijn dan de gemiddelde hoogte binnen 1 maal de straal van de hoogte van die ontwikkeling, worden aan een stappenplan getoetst. Dat geldt ook voor nieuwe ontwikkelingen hoger dan 10 meter die liggen op een binnenterrein. Aan de hand van dat stappenplan wordt beoordeeld of de ontwikkelingen voldoen aan de gestelde kaders voor bezonning op bestaande woningen.

Om tot een goed evenwicht te komen tussen het beschermen van de kwaliteiten van de bestaande stad én het mogelijk maken van nieuwbouw in de stad, is er gekozen voor een afwegingskader. Het afwegingskader bezonning is een kader voor heel Rotterdam. Er ligt hier nadrukkelijk een link met de

voorgenomen verdichting in de stad.

Het afwegingkader hanteert 21 september als meetdatum en heeft als uitgangspunt minimaal 2 uur zon voor een woning. In eerste instantie wordt er kwantitatief gekeken naar de effecten op het aantal zonuren. Mochten er desondanks nog steeds toetspunten zijn die niet voldoen aan de uitgangspunten, dan kan er als laatste stap ook een kwantitatieve afweging gemaakt worden. Het stappenschema ziet er als volgt uit:



Figuur 2.12: Stappenschema afwegingen bezonning (bron: Afwegingskader bezonning gemeente Rotterdam)

Indien de laatste stap aan de orde is, dient een afweging gemaakt te worden of de voordelen van het nieuwbouwplan opwegen tegen de afname van bezonning van bestaande woningen. Daarbij moet deze afname afgewogen worden tegen de belangen van de nieuwbouw. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'. Een besluit in deze stap kan op basis van één of een combinatie van deze drie afwegingen genomen worden.

Relatie tot plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk invloed op de bezonning in de omgeving van het bouwplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van het Afwegingskader bezonning is er een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is de schaduwwerking van de geplande hoogbouw in plangebied Codrico terrein te toetsen aan de bezonningscriteria en inzicht te geven in de bezonning ter plaatse van de omliggende woningen. Voor het onderzoek is onder meer gebruik gemaakt van een door de opdrachtgever aangeleverd 3D-model van een maximale invulling van de bouwmogelijkheden, stand van ontwikkeling juni 2023. Diverse toekomstige ontwikkelingen en onbenutte planologische ruimte zijn in de omgeving meegenomen. In paragraaf 6.11 wordt dit nader beschouwd.

Conclusie

Voor deze ontwikkeling is getoetst aan de kaders die zijn gesteld in het Afwegingskader bezonning.

2.3.6 Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+

Vastgesteld op 11 mei 2017 door de Rotterdamse Gemeenteraad

Het Stedelijk Verkeersplan is een plan waarbij bereikbaarheid in dienst van een economisch sterk en gezond Rotterdam staat. Het Stedelijk Verkeersplan zet de lange termijnvisie neer, waarbij het uitgangspunt is dat mobiliteit geen doel op zich is, maar een belangrijke randvoorwaarde voor een economische sterk, gezond en aantrekkelijk Rotterdam. De Rotterdamse Mobiliteitsagenda kent een drietal vertrekpunten:

- de groei en stedelijke verdichting van Rotterdam naar 690.000 inwoners in 2035;
- de economische vernieuwing (Next Economy) en de daarbij horende energietransitie;
- de stedelijke mobiliteitstransitie naar meer fiets en ov-gebruik.

Bovengenoemde ontwikkelingen zijn vertaald in een verschillend aantal kansen en bereikbaarheidsmaatregelen die bijdragen aan Rotterdam als levendige en sterke economische stad. Een goede balans in modaliteiten, oftewel een nieuw evenwicht tussen fietsers, voetgangers, auto's en het openbaar vervoer is daarbij vertrekpunt. Dit betekent dat de verdichting met woningen binnen het stedelijk gebied prioriteit krijgt en de transitie naar de Next Economy het regionaal en stedelijk vervoersnetwerk vormgeeft. Hierbij staat de gezondheid van de Rotterdammer voorop en wordt geïnvesteerd in slimme mobiliteit, waarbij de stad functioneert als proeftuin. De structuuringrepen binnen het Stedelijk Verkeersplan bieden de meeste kansen om een stedelijk en regionaal infrastructuur netwerk te vormen dat voldoende flexibel en genoeg adaptief is om de stad van de toekomst (Next City) vorm te geven. De mobiliteitsstrategie ontstaat vanuit de gewenste ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio en wordt - wanneer de bereikbaarheidsopgave in de toekomst verandert - steeds opnieuw aan de tijdgeest aangepast, omdat het geen volgordelijkheid kent. Dit leidt tot de volgende beleidskeuzen:

1. City Lounge versterkt: stimuleren van fiets en ov;
2. een samenhangend regionaal en stedelijk netwerk: wegen en ov in evenwicht;
3. regionale en stedelijke oeververbindingen: nieuwe en transformatie van bestaande;
4. aantrekkelijke en levendige (Binnen)stad: de City Lounge versterkt;
5. versterken nieuwe vervoerswijzen: vervoer over water en Last Mile;
6. geen vervoersarmoede: sociale en maatschappelijke participatie versterkt;
7. gezonde leefomgeving: versterken ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en Zero Emissie;
8. slimme mobiliteit: technologische innovatie en ict;
9. gebieden Buiten de Ring: duurzaam verbinden.

Relatie tot plangebied

Ten behoeve van de ontwikkeling worden diverse mobiliteitsmaatregelen genomen om te komen tot een goede balans tussen voetgangers, fietsers, auto's en het openbaar vervoer. De locatie is voor de diverse vervoersmiddelen goed bereikbaar. Zo bevindt het Codrico terrein zich bijvoorbeeld op loopafstand van het metrostation Rijnhaven, namelijk op 300 meter. In de te realiseren parkeergarages zal deelmobiliteit beschikbaar zijn in de vorm van deelauto's en deelfietsen. Dit wordt ook inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van Mobility as a Service. Uit de parkeerbalans die is opgesteld komt naar voren dat

er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd (kunnen) worden. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

Conclusie

De ontwikkeling van het Codrico terrein is in lijn met het Stedelijk Verkeersplan Rotterdam 2017 - 2030+.

2.3.7 Nota Detailhandel 2017

Vastgesteld op 22 en 29 juni 2017 door de Rotterdamse gemeenteraad

De Nota Detailhandel uit 2013 is in 2017 geactualiseerd. De nota bestaat uit een algemeen deel dat de stedelijke ambities ten aanzien van dit onderwerp bevat en 13 separate gebiedsgerichte uitwerkingen, die het detailhandelsbeleid per gebied beschrijven. De nota en de gebiedskoersen doen geen uitspraken over het centrum, hiervoor blijft de nota 'WNKLN N RTTRDM' het relevant beleidskader.

Stedelijke ambities en spelregels ten aanzien van detailhandel

Het detailhandelsbeleid bestaat in de basis uit een beleidskader, waarin op grond van de trends en ontwikkelingen de visie en ambitie van Rotterdam op de detailhandelsstructuur wordt uitgesproken. Met dit kader zet Rotterdam in op een krachtige, toekomstbestendige winkelstructuur, waarbij de consument centraal staat en sprake is van complete, compacte comfortabele en levensvatbare centra.

Om deze ambities te realiseren, is een aantal spelregels onontbeerlijk en zijn vier stedelijke ambities geformuleerd:

- Een evenwichtige detailhandelsstructuur (aantrekkelijk, levensvatbaar, complementair)
- Meer flexibiliteit en dynamiek ter versterking van de detailhandelsstructuur
- Detailhandelsbeleid als kader voor ruimtelijke ontwikkelingen
- Een bruisende Binnenstad!

De spelregels die nodig zijn om de ambities te behalen zijn:

- Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen mogelijk in de winkelconcentratiegebieden zoals in de Gebiedskoersen Detailhandel zijn vastgesteld.
- Creëren van nieuwe winkelgebieden is enkel onder strikte voorwaarden mogelijk.
- Geen nieuwe solitaire vestiging van winkels buiten de detailhandelsstructuur van winkelgebieden.
- In kleine kernen kan maatwerk vereist zijn, om de kwaliteit van de leefomgeving te behouden.
- Vestiging van grootschalige detailhandel bekijken we kritisch.
- Geen nieuwe perifere concentratiegebieden.
- Tuincentra en bouwmarkten buiten de aangewezen winkelgebieden zijn onder voorwaarden bespreekbaar.
- Geen detailhandel op bedrijventerreinen.
- Winkels in tweedehandsgoederen vestigen we in winkelgebieden; uitzondering voor kringloopwinkels.
- Internetwinkels en -afhaalpunten met een (beperkte) bezoekersfunctie worden enkel toegestaan in de winkelgebieden en op trafficlocaties.
- Voor winkels geldt in de horecanota Rotterdam 2017-2021 de basisvrijstelling.

Gebiedskoersen

De stedelijke ambities zijn het uitgangspunt voor de gebiedsgerichte uitwerking voor detailhandel. In de gebiedskoersen detailhandel zijn de winkelgebieden ruimtelijk begrensd, zodat voor iedereen duidelijk is wat de winkelgebieden in de stad zijn en wat de gemeentelijke koers daarbij is.

De keuzes op gebiedsniveau vormen de basis voor het gemeentelijk handelen ten aanzien van enerzijds het versterken van winkelontwikkelingen (door bijvoorbeeld mee te werken aan nieuwe winkelvestiging) en anderzijds de transformatieopgave.

Relatie tot plangebied

Binnen de niet-woonfuncties van deze ontwikkeling zal er (beperkte) ruimte zijn voor detailhandel. Uit de uitgevoerde ladderonderbouwing blijkt dat hieraan behoefte is, zie ook paragraaf 2.1.4. Het gaat om

1.000 m^2 b.v.o. aan detailhandel, waarbij er in totaal aan niet-woonfuncties niet meer dan 32.000 m^2 b.v.o. gerealiseerd mag worden. Het programma wordt nog in samenspraak met de gemeente verder uitgewerkt.

Conclusie

De ontwikkeling van het Codrico terrein is in lijn met de nota Detailhandel 2017.

2.3.8 Gebiedskoers Detailhandel Feijenoord 2022-2025

Vastgesteld op 25 januari 2022 door het college van B&W

Voor detailhandel in Rotterdam is de stedelijke 'Nota Detailhandel 2017' het geldende beleidskader. De ambities en spelregels zijn per stadsdeel voor alle winkelgebieden verder uitgewerkt in gebiedskoersen voor 2017-2020. De bestaande gebiedskoersen zijn in 2021 tegen het licht gehouden en opnieuw geformuleerd. Na vaststelling door de gemeenteraad zijn deze onderdeel van het detailhandelsbeleid.

In vergelijking met de rest van Rotterdam en andere stadsdelen is het dagelijks en niet-dagelijks winkelaanbod per 1.000 inwoners in Feijenoord ondergemiddeld. De leegstand is relatief gemiddeld, al is er nauwelijks structurele leegstand. Uit koopstroomgegevens blijkt dat het dagelijks winkelaanbod in Feijenoord ruim onder het landelijk gemiddelde functioneert. Ook het niet-dagelijks winkelaanbod functioneert ondergemiddeld.

De komende jaren laat de bevolkingsprognose voor Feijenoord een sterke groei zien. In de periode 2020-2030 is de verwachting dat het aantal inwoners toeneemt met 14,3%.

Feijenoord is een dynamisch gebied met een grote diversiteit aan woon- en werkmilieus. Het is een omvangrijk gebied met veel eigenheid en historische vestigingen. De centrumgebieden in Feijenoord voorzien in zijn algemeenheid grotendeels in de eigen behoefte en zijn daarmee complementair aan elkaar.

De structuur van Feijenoord wordt grotendeels bepaald door het grootste centrumgebied, Boulevard Zuid. Dit gebied voorziet in dagelijkse artikelen en in een breed aanbod aan niet-dagelijks assortiment. Naast dit gebied wordt de structuur bepaald door de boodschappencentra en verschillende gebieden met een gemixte functie, waar naast winkels ook andere voorzieningen een plek hebben.

Door de ontwikkeling van de Kop van Zuid en in het bijzonder het Rijnhavenkwartier (eerst met kantoren, diverse culturele voorzieningen later met hotels en bijvoorbeeld de cruiseterminal, Fenixloodsen en Deliplein) is het centrum van de stad Rotterdam steeds meer op twee oevers komen te liggen. Het Rijnhavenkwartier wordt gevormd door de Wilhelminapier, de zone aan de Posthumalaan en Katendrecht, met de Rijnhaven als het centrale element. Met de verdere invulling van het Rijnhavenkwartier als onderdeel van de binnenstad op twee oevers is aanleiding, momentum en noodzaak ontstaan voor een complementair binnenstadsmilieu met winkelprogramma.

Rijnhavenkwartier

In de huidige structuur vormt de Wilhelminapier en Katendrecht een relatief (geografisch) groot gebied met beperkte winkelvoorzieningen. Er zijn een paar verspreide winkels in de kern van Katendrecht, een vestiging van Jumbo in de Pols van Katendrecht, Boon's minimarket aan de Brede Hilledijk en een mini Albert Heijn op de Wilhelminapier. Richting het westen ligt een voor Rotterdam redelijk uniek foodaanbod (Fenix Food Factory) in combinatie met het Deliplein, waar overwegend horeca is gevestigd. Daarnaast is in deze omgeving een kleine Amazing Oriental gevestigd. Het detailhandelsaanbod op vooral de Wilhelminapier is zeer beperkt, mede door de beleidsmatige keuze om solitaire winkels te ontmoedigen en in te zetten op concentratie in toekomstbestendige centrumgebieden.

In het Rijnhavenkwartier worden in de toekomst ruim 6.000 woningen toegevoegd plus overige centrumstedelijke functies. Het aanbod detailhandel voor de dagelijkse boodschappen is in de huidige situatie onvoldoende om te voorzien in de behoeften van de toekomstige bewoners in het Rijnhavenkwartier. Ook is ontwikkeling onderdeel van de beleidsmatig beoogde sprong van de binnenstad over de rivier naar Zuid, inclusief bijbehorend gemengd programma. In de Omgevingsvisie behoort Rijnhaven tot de binnenstad. De ontwikkeling van het Rijnhavenkwartier tot binnenstadsgebied vraagt om een stedelijke mix van programma en voorzieningen. Deels is dit bestemd, vergund en in realisatie.

Belangrijke uitgangspunten en opgaven voor ondernemers, vastgoed en gemeente, zoals die zijn opgenomen in de koers 2017-2020:

- Een nieuw te ontwikkelen winkelconcentratie in de Pols van Katendrecht beantwoordt minimaal de vraag vanuit het primaire verzorgingsgebied ten aanzien van dagelijkse boodschappen. Het primaire verzorgingsgebied daarvoor is Katendrecht, de Wilhelminapier en een deel van de Afrikaanderwijk. Opgave is daarom een goede ruimtelijke verbinding te maken met deze gebieden;
- Een tweede grote supermarkt naast de reeds gevestigde supermarkt, kan een complementaire werking hebben met positief effect voor consumenten;
- Vanuit de ambities voor Katendrecht en de Kop van Zuid is aanvullend niet-dagelijks aanbod een mogelijkheid. Belangrijk is dat een helder profiel wordt ontwikkeld voor deze winkelconcentratie;
- Als nieuw centrumgebied is aanhaking op en complementariteit met de binnenstad essentieel.

Actualisatie

De gebiedskoers Detailhandel Feijenoord is geactualiseerd voor de periode 2022-2025 op basis van een analyse van de huidige situatie (gebiedspaspoort), waarin de gebiedskoers 2017-2020 ontwikkeling heeft gebracht en op basis van de bestemmingsplannen Katendrecht-Pols (18-04-2012) en Katendrecht (ontwerp 27-03-2023).

Relatie tot plangebied

Het Rijnhavenkwartier wordt gekenmerkt als een binnenstadsrandgebied. De ontwikkelingen die Katendrecht en de Wilhelminapier doormaken in combinatie met het veranderend profiel van de winkelconcentratie Afrikaanderplein zijn aanleiding voor een nieuwe moderne winkelconcentratie (ca. 20.000 m²) in de Pols van Katendrecht. Uitgangspunt is dat het Rijnhavenkwartier een geconcentreerd en goed geprofileerd gebied is dat de detailhandelsstructuur versterkt. De locatie nabij de reeds aanwezige Jumbo is, in combinatie met de vergunde retail van View I, in basis de plek waar concentratie van retail logisch en gewenst is (kansgebied). Hier wordt een kwalitatief dagelijks voorzieningencluster gerealiseerd. Een tweede supermarkt kan hier gerealiseerd worden mits het een verplaatsing betreft van een locatie die in de huidige en toekomstig gewenste structuur geen winkelconcentratie meer is. In totaal wordt in The View 3.200 m² aan dagelijkse detailhandel mogelijk gemaakt.

Aanvullend op de dagelijkse behoefte is de ambitie om de overige retail in Pols Noord (kansgebied) te ontwikkelen met niet-dagelijks aanbod, aanvullend op de binnenstad in het thema design, fashion en high end. Het binnenstadsmilieu met retail in het Rijnhavenkwartier moet complementair zijn aan het kernwinkelgebied en de andere binnenstadsmilieus, zoals Meent, Witte de Withstraat en Nieuwe Binnenweg. Als afsluiting van het centrumgebied in Pols Noord is voor het plangebied een beperkt plintprogramma voorzien voor retail. Het retailmilieu van het Rijnhavenkwartier wordt daarmee geconcentreerd in het deel tussen de Posthumalaan en het Codrico terrein (kansgebied).

Conclusie

De ontwikkeling van het Codrico terrein voldoet aan de ambities en spelregels uit de Gebiedskoers Detailhandel Feijenoord 2022-2025.

2.3.9 Werklocaties 2030: kantoren en bedrijfsruimte

Op 12 maart 2020 heeft de gemeenteraad de Nota kantoren en de Nota bedrijfsruimte vastgesteld.

Kantoren

Doel van het beleid is om richting te geven aan de ontwikkeling van de Rotterdamse kantorenmarkt, door:

- het versterken van de nieuwe economie door concentratie van kantoren op zes locaties met de beste bereikbaarheid en verblijfskwaliteit, en ontwikkeling van specifieke clusters op vijf andere locaties;
- een goede balans tussen vraag en aanbod door introductie van een Rotterdamse ladder (zodat snel duidelijk is of er een markttechnische onderbouwing is voor nieuwbouw);
- het stimuleren van verduurzaming van de kantorenvoorraad en -omgeving (minimaal energielabel C).

Volgens het beleid valt het Codrico terrein onder het gebied "Overig Feijenoord". Dit deel van Feijenoord is in het Rotterdamse kantorenbeleid aangeduid als overig gebied. Buiten de concentratiegebieden is de kantoorontwikkeling gericht op lokaal georiënteerde dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid, bijvoorbeeld in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw. Voor bedrijven die doorgroeien is het ondernemingsklimaat van de concentratiegebieden meer geschikt.

Voor een evenwichtige kantorenmarkt is reductie van de voorraad wenselijk tot 46.000 m² vvo (- 7.000 m² t.o.v. situatie begin 2019). Duidelijk is in elk geval dat een groot deel van de kantorenvoorraad in overig Feijenoord (bijna 30.000 m^2) moet worden geüpgraded om in 2023 te beschikken over tenminste energielabel C. De inzet op transformatie en herontwikkeling kan ertoe leiden dat bedrijven voor de kortere termijn niet in het gebied kunnen worden gehuisvest. Voor kantoorgebruikers in algemene zin bieden de nabij gelegen prioritaire concentratiegebieden Kop van Zuid en Hart van Zuid mogelijkheden.

Voor kleinschalige bedrijven en ZZP'ers zijn betaalbare en flexibel huurbare kantoorruimten met ontmoetingsruimte in de nabijheid van voorzieningen (bv. OV en horeca) een belangrijke vestigingskwaliteit.

Bedrijfsruimte

Doel van het beleid is om voldoende bedrijfsruimte in Rotterdam te waarborgen - en richting te geven aan de ontwikkeling van bestaande en nieuwe bedrijfslocaties:

1. Behouden en zo goed mogelijk benutten van bedrijfsruimte:
   a. De totale omvang van de voorraad bedrijfsruimte wordt behouden en zo efficiënt mogelij benut;
   b. Bedrijfsruimte in de wijken wordt zoveel mogelijk behouden;
   c. Nieuwe bedrijventerreinen krijgen een plek in de regio;
2. Functiemenging waar het kan, functiescheiding waar het moet:
   a. Ruimte-extensieve en zware bedrijvigheid wordt ingepast aan de rand van de stad of in de regio, arbeidsintensieve en lichte bedrijvigheid behoudt een plek in de stad;
   b. Op bedrijventerreinen met een transformatieopgave wordt ingezet op woonwerkgebieden met behoud van (vervangende) werkgelegenheid.
3. Stadsgebonden bedrijvigheid:
   a. Focus op vestiging van bedrijven die vanwege hun klanten- en werknemerskring een direct relatie hebben met de stad, en op:
   b. Kleinschalige datacenters (digitalisering), city hubs en XS-warehouses (ecommerce), incubators en bedrijfsverzamelgebouwen ('de nieuwe economie').
4. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van bedrijventerreinen:
   a. Focus op verduurzaming (energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie), en op:
   b. Verbetering van de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde en van de multimodale bereikbaarheid.

Relatie tot plangebied

De lange termijn ambities voor bedrijfsruimte zijn vertaald naar koersen per gebied voor de korte termijn. In Feijenoord zijn vijf bedrijventerreinen gelegen, waaronder Rijnhaven Zuidzijde - Veerlaan. Het Codrico terrein ligt binnen dit gebied.

Rijnhaven Zuidzijde - Veerlaan is een industrieel werkmilieu aan de zuidkant van de Rijnhaven. Het gebied doet hoogstedelijk aan, met name door het zicht op de hoogbouw op de Wilhelminapier vanaf het bedrijventerrein. De belangrijkste weg naar de Rijnhaven Zuidzijde is de Maashaven Oostzijde. Daarnaast heeft de Rijnhaven een eigen metrohalte. Daardoor is het gebied erg goed bereikbaar vanaf Rotterdam Centraal Station. In de nabijheid van het bedrijventerrein (en op het bedrijventerrein zelf) zijn in de huidige situatie autobedrijven, een parkeergarage, een supermarkt en een casino gevestigd. In de toekomst zullen de autobedrijven uitgefaseerd worden. Het bedrijventerrein is onderdeel van bestemmingsplan Katendrecht-Pols (vastgesteld in 2012). Het bedrijventerrein heeft ongeveer voor de helft een bedrijvenbestemming. De andere helft heeft een gemengde bestemming. De totale netto oppervlakte bedraagt 7 ha.

Bedrijventerrein Rijnhaven Zuidzijde - Veerlaan heeft als ontwikkelperspectief een stedelijk interactiemilieu en ondergaat momenteel een transformatie naar een gemengd woon-werkgebied, waarbij de woonfunctie een dominant wordt. Deze ontwikkeling vormt een onderdeel van de lange termijn

transformatie van de Kop van Zuid en Katendrecht. De huidige industriël blokstructuur maakt het gebied, afgezien van enkele gevestigde solitaire grotere bedrijven, geschikt voor de realisatie van klein tot middelgrote bedrijfsruimten voor lichte industrie, met een lage geluids-, geur- en vervoersbelasting. Daarbij gaat het deels om ruimte voor flexibele, kleinschalige bedrijfsruimten, zoals in Fenix I en II. Deze zijn bestemd voor 'creatieve bedrijven' en andere kleinere stadsgebonden bedrijven, dia qua ontwikkeling afhankelijk zijn van flexibiliteit in huisvesting.

Het nieuwe Rotterdamse beleid sluit aan op de Strategie Werklocaties van de Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH), waarin de regiogemeenten afspraken hebben gemaakt over de programmering van kantoren, bedrijfsruimte en detailhandel. De Nota Bedrijfsruimte vormt samen met de Nota Kantoren 2020 en de Nota Detailhandel 2017 een totaalbeleid voor werklocaties in Rotterdam. Dit samenhangende beleid dient onder meer als basis voor gemeentelijke investeringen in de lokale economie.

Conclusie

De ontwikkeling van het Codrico terrein is in lijn met de Nota Kantoren en Nota Bedrijfsruimte.

2.3.10 Horecanota Rotterdam 2017-2021

Vastgesteld op 1 november 2016 door het college van B&W

In de Horecanota 2017-2021 staat de balans tussen levendigheid en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat centraal. De nota beschrijft het instrumentarium dat hieraan invulling geeft. Gebiedsgericht werken, een verdere vereenvoudiging van het vergunningstelsel, verfijning van het handhavingskader en stimulering van eigen initiatief door experimenten zijn hiervan de elementen.

Belang voor de stad

Rotterdam is een levendige stad met een aantrekkelijke binnenstad, een groot cultureel aanbod en een gevarieerde samenstelling van bewoners, ondernemers en bezoekers. Horeca speelt een cruciale rol: een goede mix van kwaliteit en kwantiteit, een balans met andere stedelijke functies en openbare orde en veiligheid, bevordert de populariteit van Rotterdam. Bovendien levert de horecasector werkgelegenheid op en stimuleert het de lokale economie. De aantrekkingskracht van de stad is de afgelopen jaren toegenomen. Er wordt weer geld uitgegeven door bezoekers, Rotterdam voert de goede lijstjes aan en is in 2015 uitgeroepen tot beste binnenstad van Nederland. Tegelijkertijd verdicht de bewoning en is ruimte schaars. Het is dus van belang alles in goede banen te leiden en deze schaarse ruimte optimaal te benutten. De positieve ontwikkelingen van Rotterdam weten sommige delen van de stad onvoldoende te bereiken vanwege de aanwezigheid van malafide ondernemingen, georganiseerde criminaliteit en overlast. Dit vraagt om extra aandacht en stevig optreden.

Visie en ambities

Met dit horecabeleid borduurt Rotterdam voort op de goede ontwikkelingen in onze stad. Met oog voor ondernemerschap en aandacht voor een prettig woon- en leefklimaat voor onze bewoners zijn aan de hand van een aantal uitgangspunten vier ambities bepaald waarmee Rotterdam invulling geeft aan de visie op horeca voor de komende jaren.

De Horecanota 2017-2021 geeft invulling aan de visie van Rotterdam ten aanzien van de horeca voor de komende vijf jaar. De horecanota staat niet op zichzelf. Het is een kader dat samen met andere gemeentelijke kaders en visies moet zorgen voor het behoud en de verdere ontwikkeling van Rotterdam als aantrekkelijke stad om in te wonen, te werken en te verblijven. Op basis van de visie en aan de hand van onderstaande uitgangspunten realiseert Rotterdam de ambities van balans in de wijk, een veerkrachtige binnenstad, verantwoord ondernemerschap en de stad als laboratorium.

- Rotterdam bruist!;
- de wijk is het uitgangspunt bij het bepalen van de mogelijkheden en onmogelijkheden;
- bewoners en ondernemers hebben inspraak en nemen gezamenlijk verantwoordelijkheid;
- ruimte voor innovatie en experimenten ter bevordering van het ondernemerschap en woon- en leefgenot;
- minder regels, minder lasten en een vereenvoudigd vergunningenstelsel;
- uitgaan van vertrouwen en sturen op naleving (high trust);

- wanneer regels en afspraken worden geschonden, dan wordt stevig opgetreden (high penalty).

Uiteenzetting horecastelsel (vergunningen)

In deze paragraaf is aangegeven wat in Rotterdam verstaan wordt onder horeca en voor welke vormen een exploitatievergunning noodzakelijk. Ook wordt een toelichting gegeven op bijzondere vormen van (tijdelijke) horeca en de andere zaken die bij het starten en/of overnemen van een horeca-inrichting komen kijken.

Wat is horeca?

Horeca kent enorm veel verschijningsvormen en dankzij creatieve ondernemers komen er naast hotels, restaurants en cafés nog steeds meer vormen bij. In Rotterdam verstaan we onder horeca elk openbaar pand of openbare ruimte waar je structureel en tegen betaling kan eten en drinken (of afhalen) en/of waar amusement of ontspanning wordt aangeboden. De exacte definitie is in de Algemene Plaatselijke Verordening opgenomen onder het begrip: openbare inrichting.

De Horecanota ziet niet toe op alle vormen van openbare inrichtingen. Prostitutiebedrijven en coffeeshops kennen vanwege hun bijzondere karakter eigen beleidsregels en aparte vergunningen. Vestigingsvoorwaarden voor hotels zijn eveneens geen onderdeel van dit beleid. Een restaurant in een hotel natuurlijk wel.

Exploitatievergunning of niet?

In Rotterdam bestaan meerdere categorieën exploitatievergunningen. De aard van de activiteiten die in de horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt welke categorie vereist is. Hoe uitbundiger de bedrijfsvoering van een horeca-inrichting, hoe uitgebreider de vereiste exploitatievergunning. Dit geeft tevens de mogelijkheid om een deel van de ondernemers die beperkte en/of zeer lichte vormen van horeca exploiteren vrij te stellen van de vergunningplicht (categorie 0). Dit is de afgelopen jaren een duidelijke lastenverlichting gebleken en sluit aan bij de high trust (high penalty) aanpak.

Naast bedrijven waar horeca de primaire bedrijfsvoering is, kent Rotterdam ook talloze bedrijven, instellingen en clubhuizen waar horeca slechts een ondersteunende functie heeft. Ook hiervan kan een groot deel gebruik maken van de vrijstelling van de vergunningplicht. Omdat er op basis van landelijke wetgeving, zoals de Winkeltijdenwet, ruimtelijke ordeningswetgeving en de Alcoholwet nu eenmaal verschil zit tussen deze vormen van zeer lichte en/of ondersteunende horeca, onderscheiden we in Rotterdam drie varianten die vrijgesteld van de exploitatievergunningplicht mogen exploiteren; exploitatiecategorie 0.

Basisvrijstelling

- Geopend tussen 07:00 en 22:00 uur;
- alleen achtergrondmuziek aanbieden;
- alleen een gevelzitplaats (max. 1m uit de gevel over de breedte van de gevel) exploiteren;
- geen kansspelen, seks- en/of drugsgerelateerde activiteiten aanbieden en/of gelegenheid bieden tot het roken met gebruik van een waterpijp;
- de horeca-activiteiten passen binnen de bestemming van het object;
- de openbare inrichting niet vergunningplichtig is op grond van de Drank- en Horecawet.

Indien een horeca-inrichting een horecabestemming heeft, dan worden de basisvoorwaarden verruimd en deels vervangen met onderstaande voorwaarden. De overige voorwaarden blijven gelijk.

Vrijstelling met horecabestemming

- Geopend tussen 07:00 en 23:00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning.

Ook als er geen sprake is van een horecabestemming kan het zijn dat er ruimere voorwaarden gelden. Sommige instellingen en voorzieningen hebben traditiegetrouw een aanzienlijk horecadeel, maar waarbij de openbare orde niet in het geding komt. Dit is een verzamelcategorie van instellingen en bijzondere objecten (limitatief): muziek- en sportverenigingen, musea, theaters, filmhuizen, hotels/hostels, rouwcentra, ziekenhuizen, bejaarden- en verzorgingshuizen, gebedshuizen, bedrijfskantines en instelling voor hoger onderwijs. De overige voorwaarden blijven gelijk aan de basisvoorwaarden. (Voor muziek- en sportverenigingen geldt dat uit de bestemming dient te volgen dat sport en/of muziek de primaire functie van het object is.)

Vrijstelling voor bijzondere objecten & instellingen

- Geopend tussen 07:00 en 23:00 uur;
- een gevelterras exploiteren tot max. 3m uit de gevel over de breedte van de gevel;
- alcoholische drank schenken indien zij in het bezit zijn van een Drank- en Horecawetvergunning[7].

Indien het woon- en leefklimaat in een straat of buurt onder grote druk staat, kan de burgemeester verbieden dat horeca zich daar zonder vergunning vestigt. Dit gebeurt door middel van een aanwijzingsbesluit dat voor bepaalde of onbepaalde tijd van kracht is. De aanwijzing wordt genomen op basis van het Horecagebiedsplan (zie ook paragraaf 2.3.11) dat ter plaatse van kracht is, waarin ook gemotiveerd is waarom het gebied wordt aangewezen. In die gevallen is altijd een exploitatievergunning vereist om horeca-activiteiten te exploiteren, ook al is er sprake van één van de hierboven beschreven situaties.

Exploitatievergunning

Wanneer een ondernemer meer of zwaardere activiteiten wil dan hierboven beschreven is een exploitatievergunning noodzakelijk. Rotterdam hanteert hiervoor een duidelijk vergunningstelstel dat aan de hand van losse activiteiten is opgebouwd. Dit wil zeggen dat de activiteiten worden vergund die in een horeca-inrichting kunnen plaatsvinden. Het vergunningstelsel biedt ondernemers op deze manier ruimte voor verschillende horecaconcepten.

Exploitatiecategorieën

De combinatie van activiteiten die in een horeca-inrichting worden aangeboden bepaalt in welke exploitatiecategorie de inrichting valt. Daarbij is relevant in hoeverre de activiteiten effect hebben op de openbare orde en het woon- en leefklimaat in de omgeving van het horecabedrijf. Hoe meer effect, des te zwaarder de exploitatiecategorie. Hoe zwaarder de categorie, des te zwaarder de toets bij vergunningverlening. Elke ondernemer kan gebruik maken van de voor hem of haar geldende vrijstelling van de exploitatievergunningplicht (categorie 0). Indien meer of zwaardere activiteiten worden aangeboden is een exploitatievergunning vereist in de categorie 1 t/m 4+ (licht, regulier, middelzwaar, zwaar, buiten categorie).

Gebiedsgericht werken

Een belangrijk, zo niet het belangrijkste onderdeel van de Horecanota is gebiedsgericht werken; kennis uit de wijk is bepalend voor wat kan en wat niet. Deze werkwijze, waarbij maatwerk en flexibiliteit centraal staan, heeft in de afgelopen jaren reeds z'n vruchten afgeworpen op het gebied van horeca.

Door per wijk of buurt een duidelijke visie en/of ambitie te hebben en daaraan vestigingsvoorwaarden te stellen, kunnen bekende en nog onbekende horeca-ontwikkelingen worden beoordeeld en gerealiseerd. Het horecagebiedsplan biedt het kader hiervoor.

Relatie tot plangebied

Binnen het bestemmingsplan wordt voor deze ontwikkeling maximaal 2.250 m^2 b.v.o. aan horeca mogelijk gemaakt. Uit de Ladderonderbouwing (zie ook paragraaf 2.1.4) volgt dat hier behoefte aan is. De aanwezigheid van horeca op het Codrico terrein draagt bij aan het creëren van een aantrekkelijke en levendige woonomgeving voor de nieuwe inwoners van Katendrecht. De concrete invulling van het programma zal in een later stadium plaatsvinden.

Conclusie

De aanwezigheid van horeca binnen de ontwikkeling draagt bij aan een levendige en aantrekkelijke binnenstad en is dan ook in lijn met de Horecanota Rotterdam 2017-2021.

2.3.11 Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024

Vastgesteld op 9 februari 2022 door het college van B&W

In het Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024 wordt aandacht besteed aan het gebied Katendrecht Polsgebied Noord. Dit gebied wordt begrensd door de Hillelaan, Brede Hilledijk, tot gebouw Fenix 1 en de Rijnhavenkade. Op dit moment zijn er nog geen horecagelegenheden in het gebied gevestigd. De ontwikkeling van het gebied is echter in volle gang. In afwachting van de fysieke ontwikkeling, is het mogelijk om horeca te ontwikkelen in het gebied. In het bestemmingsplan zal per gebouw worden beschreven wat het aantal toegestane vierkante meters horeca gaat worden. Het gebied maakt tevens onderdeel uit van de focusgebiedsbeschrijving Rondje Rijnhaven. Deze ontwikkelrichting is tevens van toepassing op de Rijnhavenontwikkeling.

Relatie tot plangebied

De Ladderonderbouwing heeft aangetoond dat er behoefte is aan de beoogde horeca, zie ook paragraaf 2.1.4. Afstemming over de concrete invulling van het programma vindt nog plaats.

Conclusie

Zoals volgt uit het Horecagebiedsplan Feijenoord 2022-2024 is het mogelijk horeca te ontwikkelen. In lijn met het gebiedsplan zal hier invulling aan worden gegeven.

2.3.12 ToetsingskaderHotelinitiatieven Rotterdam

Hotelbeleid Rotterdam 2021

‘Goede groei’ is de centrale opgave waar Rotterdam met de omgevingsvisie op inzet. In de Visie Toerisme (2020), het Horecabeleid en de Horecagebiedsplannen ligt niet voor niets nadruk op een goede balans tussen rust en reuring. In navolging hiervan en vanwege de veranderingen in de maatschappij, is de ontwikkeling van beleid voor de hotelsector óók in deze tijd van onzekerheid belangrijk voor de stad. Een passend hotelaanbod dat bijdraagt aan de economische en toeristische uitdagingen voor de stad, vraagt om concrete ambities en sturing. Juist daarom is het nu voor de hotelsector in Rotterdam belangrijk dat de balans tussen rust en reuring centraal wordt gesteld en dat kansen worden benut om de uniciteit van gebieden in de stad te etaleren.

Nieuwe hotels dragen bij aan een goed vestigingsklimaat voor bedrijven in Rotterdam, alsook aan de lokale leefbaarheid en lokale economie. Het hotelbeleid kent drie ambities:

- Een gecontroleerde groei van de hotelsector verspreid over de stad. De focus verschuift van de Binnenstad naar andere delen van de stad. Hotelontwikkelingen in de Binnenstad zijn onder voorwaarden (rond Centraal station, Coolsingel, Blaak) alleen nog wenselijk in het gedefinieerde business district en het Rijnhavenkwartier.
- Spreiding van hotels en vestiging van specifieke typen hotels passen bij het karakter van de omgeving. In 2030 is het aantal hotels in en buiten de binnenstad meer met elkaar in balans.
- Nieuwe hotels dragen bij aan de economische en toeristische ambities van Rotterdam.

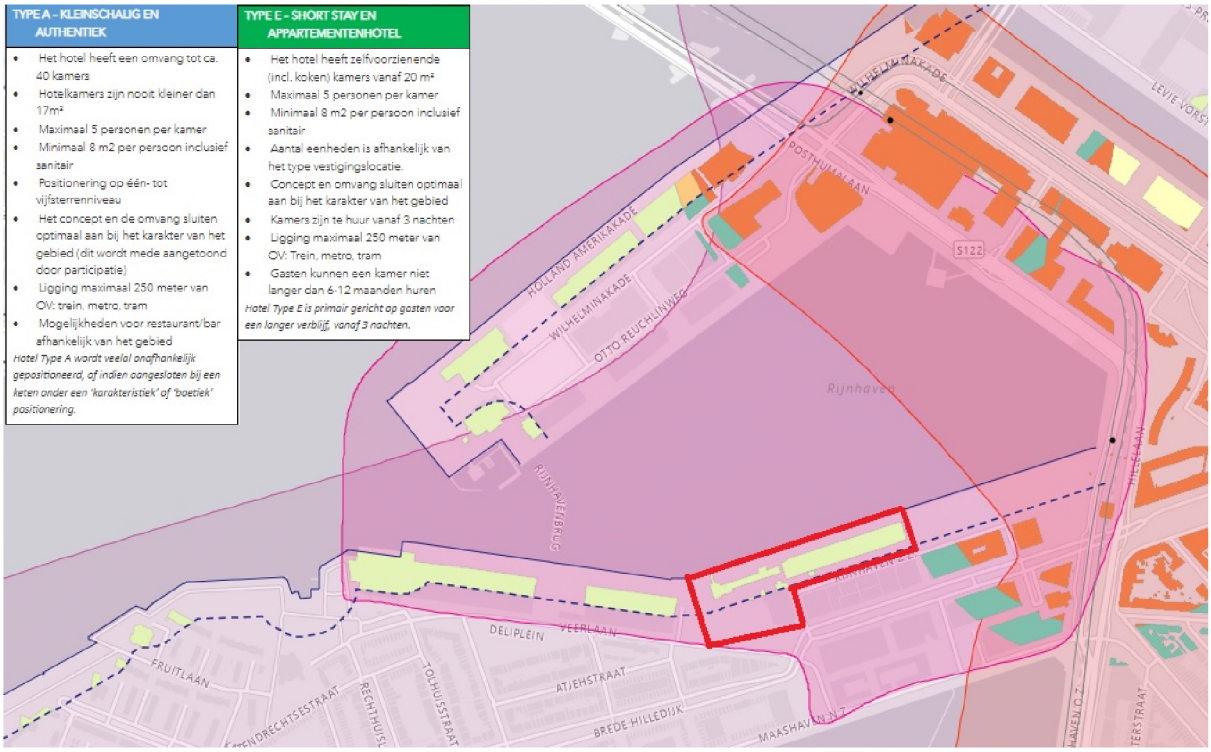
Een nieuw hotel is kansrijk als de locatie positief scoort op de volgende onderdelen:

1. Maakt de locatie onderdeel uit van een prioritair gebied van de verstedelijkingsopgave?
2. Is de locatie gelegen in een aangewezen business district?
3. Is de locatie, afhankelijk van het type hotel, goed bereikbaar (voornamelijk) met hoogwaardig openbaar vervoer?
4. Past het hoteltype in de (woon)omgeving? Sluit het goed aan op de buitenruimte? Is er een (openbaar toegankelijke) horecavoorziening?
5. Is de locatie gelegen in een zone met recreatief perspectief?

Daarnaast is een nieuw hotel kansrijk als het pand en de exploitatie positief scoren op de bijdrage aan werkgelegenheid voor Rotterdammers (sociaal ondernemen) en op leefbaarheids- en duurzaamheidsaspecten (certificaten, energielabels).

Relatie tot plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn het hotelbeleid kleinschalige en authentieke hotels alsmede short stay en appartementenhotels toegestaan, zie ook onderstaande figuur.



Figuur 2.13: Toegestane horeca categorieën ter plaatse van het plangebied

Op basis van bovenstaande is in het bestemmingsplan ruimte opgenomen voor een hotel. Deze gecontroleerde groei is in lijn met de omgevingsvisie. Tevens volgt uit de Ladderonderbouwing dat er ruimte is voor een boutique hotel, zie ook paragraaf 2.1.4. Een dergelijk hotel sluit aan bij het authentieke hotel dat is beoogd op deze locatie volgens het hotelbeleid. Gezien de ligging en omvang van de ontwikkeling is echter overeengekomen dat in iets meer kamers wordt voorzien dan in beginsel wenselijk is volgens het hotelbeleid. Uit de ladderonderbouwing volgt ook dat hier behoefte aan is, zie bijlage 1. Door de initiatiefnemer is een hotelonderbouwing geschreven, zie bijlage 2. In de planregels is vastgelegd dat niet meer dan 82 kamers mogen worden gerealiseerd.

Conclusie

In de Ladderonderbouwing is getoetst aan het Hotelbeleid 2021 en is aangetoond dat er behoefte is aan het realiseren van een hotel op het Codrico terrein.

2.3.13 Beleidsnota Archeologie 2008-2011,Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's),Archeologieverordening Rotterdam

Vastgesteld op 17 juli 2008 door de Rotterdamse Gemeenteraad, vastgesteld op 31 januari 2006 en vastgesteld op 29 september 2009 door de Burgemeester en Wethouders van Rotterdam, vastgesteld op 5 november 2009 door de Rotterdamse Gemeenteraad

In 1992 hebben de Ministers van Cultuur van de bij de Raad van Europa aangesloten landen te Valletta (Malta) het Europese Verdrag inzake de bescherming van het Archeologisch Erfgoed ondertekend. Met het Verdrag van Malta is het streven vastgelegd naar onder meer:
- het behoud van het archeologisch bodemarchief ter plaatse (in situ);
- het documenteren van het archeologisch bodemarchief, indien behoud niet mogelijk blijkt;
- het vroegtijdig en volwaardig betrekken van de archeologie bij ontwikkelingen op het gebied van de ruimtelijke ordening;
- het verbreden van het draagvlak voor de archeologie;
- het toepassen van het beginsel 'de verstoorder betaalt'.

De afspraken van Malta zijn verwerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. Het zwaartepunt van het archeologiebeleid is bij gemeenten komen te liggen. In een bestemmingsplan moet een gemeente aangeven welke archeologische waarden mogelijkerwijs aan de orde zijn.

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van het Rotterdamse archeologiebeleid is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. De gemeente Rotterdam bezit een vastgestelde Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK), een vastgestelde Beleidsnota Archeologie 2008-2011 en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de eveneens vastgestelde Archeologieverordening Rotterdam. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen.

Relatie tot plangebied

Het Codrico terrein is getoetst aan de Archeologische Waarden- en Beleidskaart. Hieruit blijkt dat aan het gebied een redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarde is toegekend (categorie 3.2). In paragraaf 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het vastgestelde Archeologische beleid.

2.3.14 Beleidsnota "Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020"en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020

Vastgesteld op 22 december 2016 en vastgesteld op 28 januari 2021 door de Rotterdamse gemeenteraad

Rotterdam heeft een inmiddels volwassen monumententraditie. Er is sprake van een toenemend historisch bewustzijn in de stad. De karakteristieke vermenging van tijdlagen en de daarbij horende afwisseling van oud en nieuw zorgen voor een belangrijke en onderscheidende identiteit van het stadsbeeld. Rotterdam verbindt de zorg voor behoud van het gebouwd erfgoed met de hedendaagse opgaven van de stad. Ingezet wordt op bescherming, behoud en hergebruik en instandhouding van erfgoed. Steeds vaker wordt cultuurhistorie gekozen als uitgangspunt voor (gebieds-)ontwikkelingen, waardoor de historische gelaagdheid van de stad behouden blijft voor toekomstige generaties. Het wettelijke instrumentarium hiervoor is de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van het planologisch instrumentarium.

Relatie tot plangebied

De locatie van het Codrico terrein is niet gelegen binnen een beschermd stadsgezicht. Wel bevindt zich op het terrein een rijksmonument. In paragraaf 3.5 wordt hier nader op ingegaan.

Conclusie

De ontwikkeling vormt geen belemmering in het kader van de beleidsnota Erfgoedagenda Rotterdam 2017-2020 en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied bevindt zich in Katendrecht, aan de zuidzijde van de Rijnhaven in het Polsgebied ten noorden van de Brede Hilledijk en Veerlaan tussen de in aanbouw zijnde Bayhouse en het recent opgeleverde Fenix I. Het betreft de ontwikkeling en transformatie van het Codrico terrein. Dit is inclusief de openbare ruimte tussen de Fenixloods en het Codrico terrein.

De geschiedenis van Katendrecht begint als dorp aan de overkant van Rotterdam. Een dorp gepositioneerd aan de Nieuwe Maas dat zich onderscheidde van de andere dorpen door de ligging aan de belangrijke landroute die leidde naar Dordrecht en Antwerpen. Tevens was er ook een veer aanwezig die een belangrijke schakel vormde in het rijksnetwerk en de oversteek over het water faciliteerde. De restanten hiervan zijn nog zichtbaar in het Buizenpark en de Tolhuisstraat heeft hier zijn naam aan te danken.

In de tweede helft van de 19e eeuw wijzigde de situatie en het gebruik van de Nieuwe Maas. De scheepvaart maakte steeds intensiever gebruik van de rivier en de gebieden grenzend aan de rivier begonnen zich te ontwikkelen hierdoor. Rotterdam had de mogelijkheid door de ligging en ontsluiting om een transitohaven te worden. Een plek waar de overslag van de goederen van zeeschepen naar binnenvaartschepen, wegvervoer en de spoorwegen kon plaatsvinden. In eerste instantie werden de Binnenhaven en Spoorweghaven gebruikt voor de overslag. Al snel bleken deze insteekhavens te smal en kon er niet snel en efficiënt overslag van goederen plaatsvinden, tevens konden de schepen hier moeilijk keren. De Jongh maakt eind 19e eeuw een plan voor een nieuw type transitohaven: de Rijnhaven met zijn bijzondere vorm waar het mogelijk was om stroom te bunkeren, schepen makkelijk konden manouvreren en slechte weersomstandigheden de scheepvaart minder hinderden. Samen met de daaropvolgende aanleg van de Maashaven, begin 20e eeuw, werd het schiereiland Katendrecht gevormd zoals wij dat nu kennen.

Het gebruik van de Rijnhaven intensiveerde en wijzigde richting begin 20e eeuw. Naast drijvende kranen voor de overslag werd het Rijnhavenbekken omringd door kades gevuld met pakhuizen, kranen, spooremplacementen en kantoren. Aan de zijde van de Wilhelminapier werden niet alleen goederen gebracht maar werden ook passagiers vervoerd, voornamelijk landverhuizers. Aan de zuidzijde van de Rijnhaven, het noorden van Katendrecht, werd een groots aaneengeschakeld complex van loodsen gebouwd. Deze loodsen vormden het nieuwe beeld van de Rijnhaven.

Gedurende de ontwikkeling van de Rijnhaven werd het oude dorp Katendrecht omgevormd tot een arbeiderswijk voor de haven. De arbeiderswijk ligt in het hart van het schiereiland als overgebleven gebied ingeklemd tussen spoorlijnen en ontsluitingswegen. De boogstralen van de spoorlijnen voor het goederenvervoer zorgen voor de karakteristieke afgeronde vorm van de woonkern. Deze kern was daarmee volledig omsloten door de bedrijvigheid. De ontsluitingswegen ondersteunden de havenactiviteiten. Vanuit de Pols ontsprongen de ontsluitingswegen als lange licht krommende vingers. Elke vinger eindigde bij een havenbekken. De kades waren voor de havenbedrijvigheid en -bebouwing. De ontsluitingswegen en spoorlijnen lagen daarachter. Bedrijvigheid dat zich in het gebied vestigde ontstond parallel aan de wegen rondom de arbeiderswijk.

Door de snel wijzigende context van en rondom Katendrecht groeide de bevolking snel. Veel havenarbeiders uit eigen land, met name vanuit Noord-Brabant en Zeeland, maar later ook Engelsen en Chinezen kwamen naar Katendrecht om te werken in de haven. De havenactiviteiten brachten met zich mee dat Katendrecht ook de plek werd voor vermaak na werktijd; er waren veel café's, gokpaleizen en bordelen. Ten tijde van de Tweede Wereldoorlog kwamen de havenactiviteiten stil te liggen. Maar het vermaak kon wel doorgang vinden. De Duitse militairen mochten echter niet op Katendrecht komen omdat men bang was voor geslachtziektes die opgelopen konden worden in de bordelen. Vele onderduikers kregen daardoor een plek op Katendrecht. Aan het einde van de oorlog werd Katendrecht, dat bij het bombardement nauwelijks schade had opgelopen, toch stevig door de vernielingsacties van de Duitse militairen getroffen. Vele loodsen, pakhuizen, kades, kranen en huizen werden vernield, zodat deze onbruikbaar waren voor de geallieerde bevrijders.

Na de bevrijding werd het herstel van de haven, vanwege de belangrijke functie die deze vervulde, voortvarend opgepakt. Dit bracht de kans om tijdens de wederopbouw het havenbedrijf te moderniseren. Sommige loodsen werden hersteld en aangepast, zoals de San Fransiscoloods. Hetgeen niet meer hersteld konden worden en/of niet meer paste bij de moderne haven werd vervangen door nieuwe fabrieksgebouwen, zoals de Coöperatieve Meelfabriek (het latere Codrico). Deze fabriek kwam op de plaats van de loods Mexico-Cuba. Van op- en overslag naar productie, met de fabrieken werd een nieuwe vervolgstap voor de Rijnhaven ingeluid.

Richting het einde van de 20e eeuw bleef de Rotterdamse haven, aangejaagd door de groei en schaalvergroting, zich uitbreiden in westelijke richting. Dit betekende een kantelpunt voor Katendrecht. Voorheen was dit the place to be, met volop reuring en werk, maar door het wegtrekken van de haven verdween veel werkgelegenheid en ontstond er problematiek met criminaliteit in de café's, gokhalen en de prostitutie. Katendrecht werd een onaantrekkelijk problematisch stukje stad.

De stadsvernieuwing moest hier verandering in brengen en Katendrecht weer op het juiste pad brengen. Hoewel er meerdere ingrepen hebben plaatsgevonden bleef Katendrecht nog steeds een wijk met problematiek. De wijk moest een nieuw elan en nieuwe economisch perspectief krijgen om de negatieve spiraal te doorbreken. Door middel van een gebiedsontwikkeling met veel woningbouw, een inzet op leisure/wijkeconomie en een sterke branding campagne werd voor Katendrecht de weg omhoog weer gevonden.

3.2 Archeologie

Algemeen

Rotterdam draagt sinds 1960 zorg voor het eigen archeologisch erfgoed en is in het bezit van een door het rijk verleende opgravingsbevoegdheid. Het doel van de Rotterdamse archeologie is: (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De gemeente Rotterdam bezit een Archeologische Waardenkaart (AWK) en een vastgestelde lijst met Archeologisch Belangrijke Plaatsen (ABP's), die opgenomen zijn in de gemeentelijke archeologieverordening. Genoemde beleidsinstrumenten moeten een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen waarborgen. Dit instrumentarium sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld.

Relatie tot plangebied

Bewoningsgeschiedenis

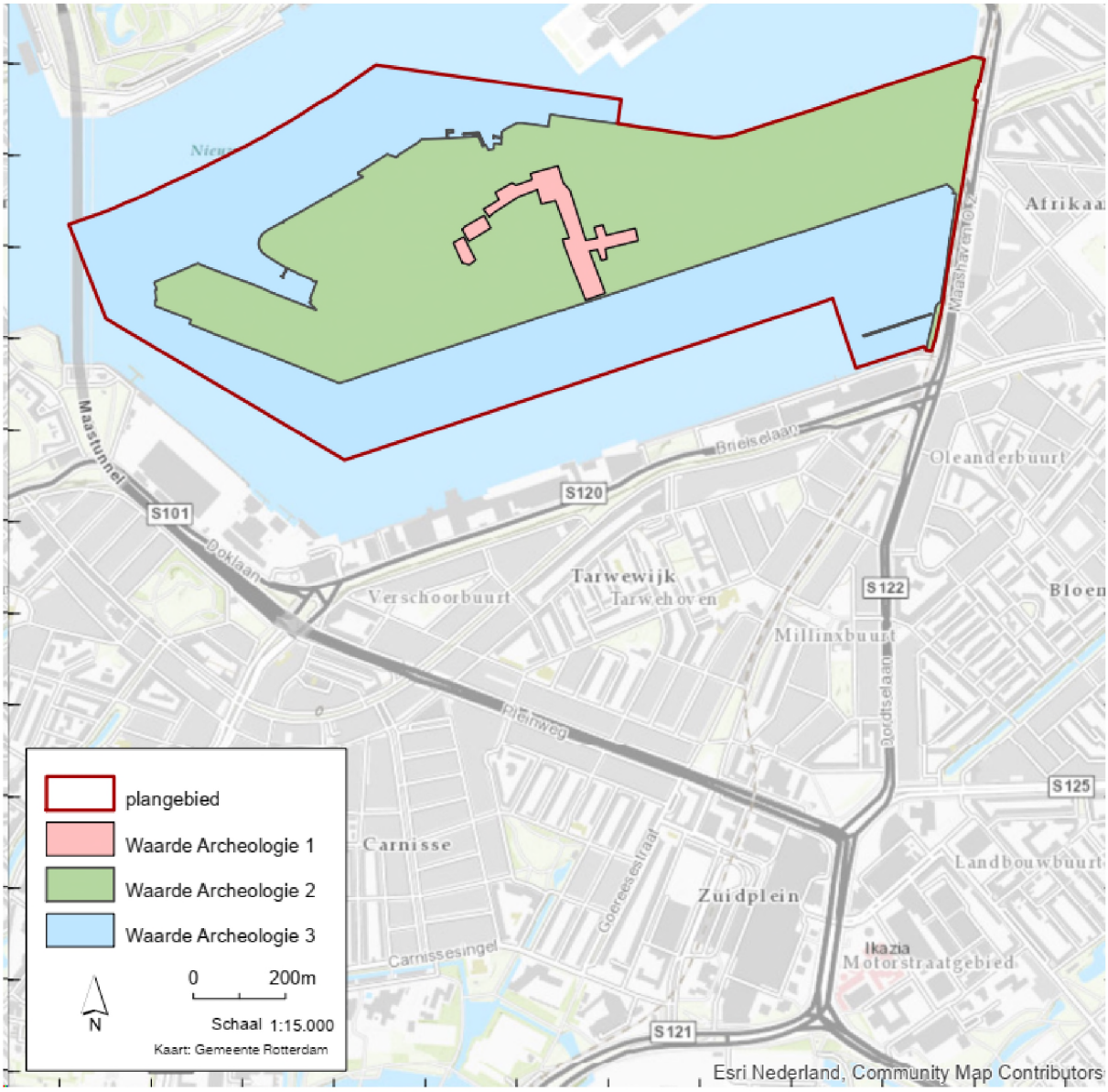
Het bestemmingsplangebied bevindt zich buiten de in 1373 overstroomde Riederwaard, een rondom bedijkt gebied op IJsselmonde. De geologische kaart geeft aan dat er zich ter plekke kleiafzettingen op veen bevinden. Mogelijk is in de Romeinse tijd al sprake van bewoning op de klei langs de Nieuwe Maas. Ook in de Vroege Middeleeuwen en de 10de-12de eeuw kan hier bewoning hebben plaatsgevonden.

In de 13de eeuw moet een rondom gesloten waard (Riederwaard) zijn ontstaan. Na de ondergang van de Riederwaard in 1373 werd tussen 1475 en 1525 de Hillepolder bedijkt. De Hilledijk vormde de noordelijke begrenzing ervan. Tot de aanleg van de Rijnhaven en Maashaven aan het einde van de 19de eeuw vormde de Hilledijk de eigenlijke rivierdijk (hoogte 3,50 m + NAP, kruinbreedte 6 m). Ervoor lag al vanaf de 17de eeuw bekaad buitenland, dat voor 1887 werd opgehoogd in verband met de aanleg van de Rijnhaven. De Hilledijk is momenteel opgenomen in de Brede Hilledijk, het gebied tussen de Rijnhaven en de Maashaven.

Archeologische verwachting

Op de top van het veen zijn bewoningsresten te verwachten uit de IJzertijd, Romeinse tijd en Middeleeuwen (tot de 12e eeuw). In en langs het tracé van de voormalige dijken zijn bewoningssporen te

verwachten vanaf de 15e eeuw. De meeste van deze bewoningssporen zullen zich ter plaatse van de bebouwing bevinden, zoals die voor het eerst exact is weergegeven op de oudste kadastrale kaart van 1811-1832. Voor Katendrecht is een afbeelding met de archeologische verwachtingswaarde opgesteld, zie ook figuur 3.1.



Figuur 3.1: Uitsnede afbeelding archeologie (bron: (ontwerp)bestemmingsplan "Katendrecht")

Bescherming archeologische waarden

Het plangebied kent volgens bovenstaande afbeelding archeologie een 'Waarde Archeologie 2'. Hiervoor geldt een bouwregeling en een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 2 meter beneden maaiveld. De beoogde ontwikkeling overschrijdt de drempelwaarden die gekoppeld zijn aan de archeologische dubbelbestemmingen. Om te borgen dat de eventueel aanwezige archeologische waarden worden beschermd is in voorliggend bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming overgenomen. Voor het gehele bestemmingsplangebied geldt een vereiste voor een omgevingsvergunning voor bouw- en graafwerkzaamheden met een oppervlak groter dan 200 vierkante meter en die tevens dieper reiken dan 2 meter beneden NAP, zie ook artikel 6 van de planregels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

De vaststelling van dit bestemmingsplan belemmert de archeologische waarden in het plangebied niet.

3.3 Cultuurhistorie

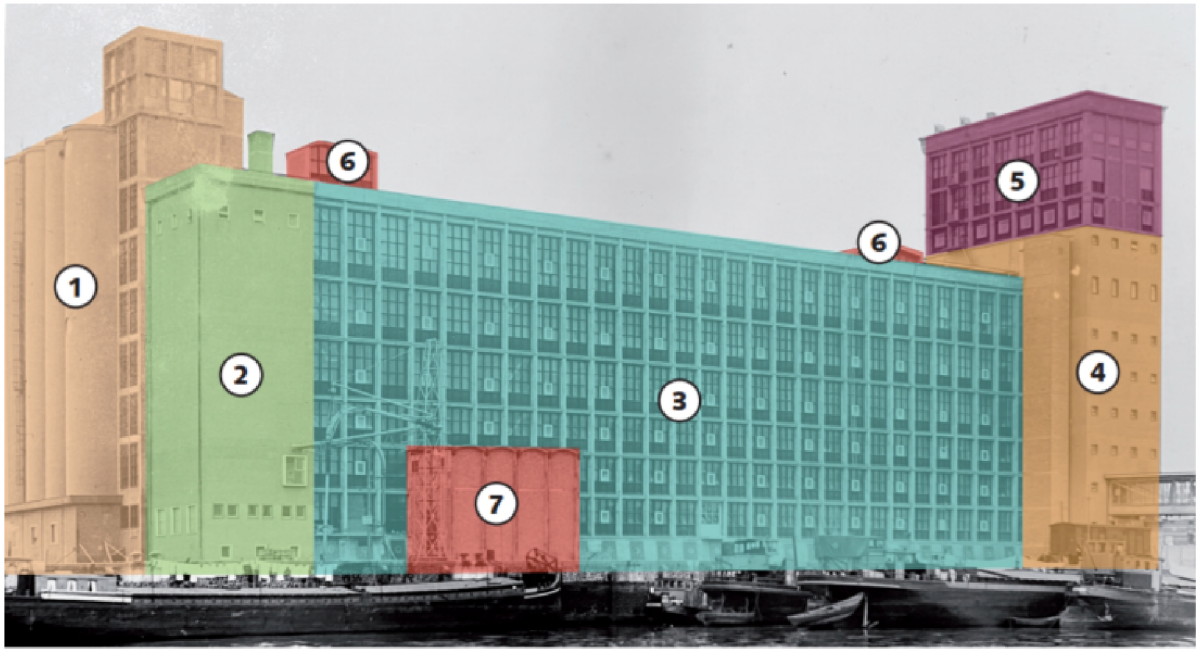
Algemeen

Voor de meelfabriek CO-OP, vandaag de dag in gebruik door graanverwerker Codrico, is een bouw- en cultuurhistorische analyse opgesteld (zie ook bijlage 3 Cultuurhistorische verkenning). Daaruit volgt dat het complex in 1952 werd opgeleverd naar een ontwerp van architect J.J.M. Vegter (1906-1982) en in 1966 uitgebreid met een silogebouw. Sinds 2014 hebben de oorspronkelijke delen van het complex de status van rijksmonument. De uitvoerige analyse maakt inzichtelijk waar de ruimtelijke mogelijkheden liggen met betrekking tot de voorgenomen transformatie van het bestaande gebouw.

Relatie tot plangebied

De waardenstelling van de meelfabriek is gebaseerd op de beoordelingscriteria zoals vastgesteld in de Richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed e.a. uit 2009. In de bijbehorende tekeningen is gebruik gemaakt van kleurcodering zoals omgeschreven is in de Richtlijnen:

- Blauw: hoge monumentwaarden, deze zijn van cruciaal belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Groen: positieve monumentwaarden, deze zijn van belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Geel: indifferente monumentwaarden, deze zijn van relatief weinig belang voor de structuur en/of de betekenis van het object of gebied.
- Roze: verstorende elementen, deze delen zijn van negatieve invloed op de monumentale waarden van het complex.



1) Graansilo
2) Ruwe tarwesilo
3) Hoofdgebouw (reiniging, malerij, bloemsilo)
4) Zakgoedmagazijn
5) Personeelopbouw
6) Dakopbouw (2x)
7) Transformatorhuis/entree

Schema waarin de 'assemblage' van de verschillende bouwmassa's wordt gevisualiseerd. De kleuren in het schema vertegenwoordigen geen specifieke monumentwaarden maar zijn bedoeld ter onderscheid van de afzonderlijke bouwdelen.

Figuur 3.2: Schema met verschillende bouwmassa's (bron: Bouw- en cultuurhistorische analyse en

waardestelling Crimson, zie bijlage 3)

De meelfabriek CO-OP van Jo Vegter is onmiskenbaar een zeer bijzonder gebouw dat op vrijwel op alle beoordelingscriteria hoog scoort. Ondanks de gebrekkige staat van onderhoud waarin het zich vandaag de dag bevindt, is het een gaaf, zeldzaam en een goed bewaard voorbeeld van een fabrieksgebouw uit de wederopbouwperiode met uitzonderlijke architectonische kwaliteit. Deze kwaliteit schuilt met name in de zorgvuldige, samenhangende compositie van de verschillende bouwdelen van de fabriek waarin steeds afzonderlijke onderdelen van het meelproductieproces zijn ondergebracht. Deze 'assemblage' van gebouwdelen wordt nog eens benadrukt doordat Vegter voor ieder volume een ander architectonisch gevelontwerp toepaste. Dit principe paste hij eveneens toe bij het nieuwe silogebouw. Het complex vormt daarnaast een sleutelwerk binnen het oeuvre van de architect. Ook op stedenbouwkundig vlak is de fabriek in meerdere opzichten van hoge monumentwaarde. Door de bewuste bekroning van het complex middels een motorhuis en een elevatorhuis op de twee silogebouwen en de drielaagse personeelsopbouw op het magazijn vormt het een baken in de omgeving. Ten slotte is het gebouw van cultuurhistorisch belang vanwege zijn gebruik én bijzondere opdrachtgever - de CO-OP - en daarmee van hoge waarde.

Op basis van de cultuurhistorische verkenning is hierna per onderwerp een waardenbeoordeling toegevoegd. Daarna volgende de aanbevelingen.

Waardering op onderdelen

Algemene historische waarden

Op het vlak van algemene historische waarden scoort de meelfabriek CO-OP vanwege meerdere redenen hoog.

- Het gebouw herinnert allereerst aan een belangrijke periode uit de ontwikkelingsgeschiedenis van de coöperatieve beweging in naoorlogs Nederland. De CO-OP werd opgericht om heel Nederland van de noodzakelijke basislevensmiddelen te voorzien tegen eerlijke prijzen, onder het motto 'niet voor het gewin wel voor het gezin'. Ook de grootschalige verwerking en distributie van graan en meel maakte deel uit van het uitgebreide arsenaal van de Rotterdamse CO-OP. Op het moment dat de CO-OP opdracht gaf voor de bouw van een gloednieuwe state of the art meelfabriek aan de Rijnhaven maakte het deel uit van een breder (internationaal) netwerk van coöperatieve organisaties, variërend van banken en verzekeringsmaatschappijen tot voedselproducenten en kruideniers. In de jaren zeventig boette de coöperatieve beweging onder invloed van de opmars van de grote supermarkten fors aan kracht in en verdween het coöperatieve bestel uiteindelijk uit beeld. De meelfabriek vormt daarmee een belangrijke herinnering aan deze geschiedenis.
- Ten tweede vertegenwoordigt het complex een hoge algemene historische waarde als uitdrukking van de naoorlogse opbouw van de economie; de fabriek speelde zowel een rol in de Nederlandse voedselvoorziening als in het borgen van de voedselveiligheid. De meelfabriek uit 1952 werd nadrukkelijk ontworpen als een innovatieve productielijn voor de verwerking van graan tot meel. In de nieuwe silo's lag de nadruk op grootschalige opslag en distributie. Op het hoogtepunt beschikte de CO-OP door de enorme opslagcapaciteit van de nieuwe silo's over twaalf procent van de totale Rotterdamse graanopslagruimte.
- De meelfabriek uit de jaren vijftig in combinatie met de uitbreiding van het silocomplex uit de jaren zestig representeren daarnaast de ontwikkeling van de Rotterdamse haven tot wereldwijde speler. Met name de bouw van het nieuwe silogebouw laat zien hoe de Rotterdamse haven grootschalige industrie naar zich toetrok en zich ontwikkelde van een overslagpunt voor het Duitse achterland naar de grootste haven van de wereld. Daarbij was door het stadsbestuur een speciale rol toebedeeld voor de Maashaven en Rijnhaven als plek van productie en overslag van graan en tarwe. Deze twee havens vormden daardoor een spil binnen een internationaal economisch netwerk van grondstoffen.
- Ten slotte is de meelfabriek van belang vanwege de typologische ontwikkeling van de graanverwerking en opslag. Het laat een moment in de ontwikkeling van graansilo's zien waarbij er sprake was van immense schaalvergroting en snel veranderende productietechnieken. De meelfabriek, die beschikte over de modernste en innovatieve installaties, was een van de eerste volledig gemechaniseerde fabrieken in de haven van Rotterdam en een voorbode van de verdere mechanisering van de haven die in de decennia daarna zijn beslag zou krijgen. Tegenwoordig onderscheiden silogebouwen en fabrieken zich niet meer door hun esthetische kwaliteiten. Nieuwe silo's worden gebouwd in uitgestrekte havengebieden en hun verschijningsvorm wordt slechts

bepaald door hun functie. Tegelijkertijd verdwijnen veel oudere silo's in rap tempo uit het stedelijk landschap. Kenmerkende silogebouwen, met de geschakelde betonnen silocellen en uittorende elevatorhuizen zijn daardoor tamelijk zeldzaam, voornamelijk de exemplaren met een expressief betongebruik.

Ensemble en stedenbouwkundige waarden

- Op stedenbouwkundig vlak vertegenwoordigt de meelfabriek CO-OP eveneens een hoge waarde. Het maakt deel uit van de Katendrechtse kades aan de Rijnhaven, die na de Tweede Wereldoorlog uitgroeiden tot een dichtbebouwd havengebied met talloze loodsen, veemgebouwen en silo's, geordend volgende de heldere negentiende-eeuwse verkavelingsstroken van kades, bebouwing, wegen en spoorlijnen.
- De meelfabriek werd door de architect heel bewust in aansluiting op deze stedelijke context ontworpen, en had nadrukkelijk het doel een landmark te creëren op Katendrecht. Het motorhuis dat het oude silocomplex bekroont, was vanaf de eerste schetsen al de blikvanger van de fabriek. De compositie van de meelfabriek werd bovendien volumetrisch ontworpen in samenhang met de nabijgelegen bebouwing, waaronder ook de naastgelegen fabriek van het Centraal Bureau. Ook die fabriek bestond net als de meelfabriek uit een samengesteld geheel met aan de kop van het langgerekte hoofdvolume een hogere silo met een speciale bekroning. Naast elkaar vormen beide fabrieken een robuuste, langgerekte industriewand aan de kade van de Rijnhaven zuidzijde. De uitbreiding van de fabriek werd eveneens in samenhang met de omgeving ontworpen. Het elevatorhuis op het dak van het nieuwe silogebouw is vanuit alle windstreken waarneembaar.
- Ook is er binnen deze context sprake van zeldzaamheidswaarde. Met de recentelijke transformatie van het voormalige havengebied tot woongebied vormt het huidige Codrico complex (CO-OP en Centraal Bureau fabrieken samen) een van de weinig overgebleven productie-gebouwen. In de materialiteit van de gebouwen en van het maaiveld, in de schaal en de maat van de bebouwing en de parcellering vormt het complex een belangrijke historische bebouwingslaag uit de havengeschiedenis van Katendrecht.

Architectuurhistorische waarden

- De meelfabriek neemt een bijzondere positie in de geschiedenis van de architectuur in en vertegenwoordigt daarom een hoge waarde. Het is weliswaar geen sleutelgebouw in de algemene (inter)nationale architectuurgeschiedenis maar het is desondanks een goed voorbeeld van een harmonieuze architectonische vormgeving die een combinatie tussen moderniteit en traditie verenigt, de zogenaamde 'shake hands' stijl, kenmerkend voor het eerste decennium na de oorlog. Veel details in de vormgeving van de oorspronkelijke meelfabriek zijn traditioneel zoals de decoratieve patronen in de bakstenen gevels, de toepassing in verschillende gevels van reeksen balkons, de vormgeving van de entree en de daklijst. Daartegenover bevat de vormgeving ook nadrukkelijk elementen die uit het modernistische vocabulaire voortkwamen: zo is de constructie van het betonskelet in het zicht gehouden en als een compositorisch element gebruikt, zowel in zijn (raster)vorm als zijn (lichte) kleur. Ook de sterke mate waarin functionaliteit en mobiliteit het ontwerp bepaalden, zijn typische kenmerken van de utilitaire bouw.
- Ook binnen de contouren van het complex zelf is een bijzondere architectuurontwikkeling zichtbaar. De 'oudbouw' die werd ontworpen aan het eind van de jaren veertig is duidelijk nog ontworpen in de vriendelijke en humane shake handsstijl, terwijl de 'nieuwbouw' uit de jaren zestig is uitgevoerd in een zakelijkere, brutalistische architectuurtaal, geheel in lijn met de toenmalige opschaling van de Rotterdamse haven.
- De meelfabriek is een belangrijk werk binnen het oeuvre van Jo Vegter. De fabriek is het eerste echt grote gebouw dat hij ontwierp en dat ook werd uitgevoerd. Het is samen met het Provinciehuis in Arnhem een van de beste voorbeelden van zijn vroege architectuur en daarmee van de stroming die zich parallel aan het modernisme ontwikkelde als de 'derde weg', tussen de traditionelen en de modernen in. Het is bovendien heel goed bewaard gebleven en dat vormt mede reden voor een hoge waardering op dit onderdeel. Uitzonderlijk is dat in het fabriekscomplex (oorspronkelijke fabriek en silo-uitbreiding) de stijlontwikkeling die de architect doormaakte in een enkele oogopslag is terug te zien.
- Het ontwerp voor het gebouw scoort hoog op esthetische kwaliteiten; het is een voorbeeld van een geslaagd ontworpen gebouw ondanks het utilitaire programma. Kenmerkend voor de architectuur van de meelfabriek is de assemblage van de verschillende bouwdelen tot één geheel. De

nauwgezette ordening van de verschillende bouwdelen waarin steeds verschillende functies uit het productieproces waren ondergebracht zorgen voor een knappe volumetrische compositie. De aaneenschakeling van de verschillende functies werden bovendien benadrukt door elk bouwsegment een eigen architectonische behandeling mee te geven. Er komen niet twee gevels naast elkaar voor die hetzelfde zijn en daarnaast is er sprake van een heldere en doordachte open-dicht verhouding in de verschillende volumes. De architectuur is op een enkel incident na gaaf en daarmee zeldzaam.

- Het ontwerp voor de CO-OP meelfabriek is een typisch voorbeeld van de architectuur van Vegter die ook bij utilitaire en functionele bedrijfsgebouwen een mogelijkheid zag om toch een vorm van decoratie, een historische verwijzing of een zekere frivoliteit in het ontwerp op te nemen. In zorgvuldig ontworpen elementen als trappenhuizen, balustrades, schaaldaken of metselwerk met rollagen wist hij zijn signatuur af te geven. Dit maakt dat de beperkte ornamenten die er zijn hoog worden gewaardeerd.
- Op het vlak van de interieurafwerking scoort het gebouw positief. De fabrieksverdiepingen waren strikt utilitair en beschikten niet over enige speciale interieurafwerking. In de delen van het gebouw waar wél mensen kwamen, hoofdzakelijk in de vier opengewerkte verdiepingen boven het zakkenmagazijn, was er meer ruimte voor franje. Daar werden kantoorwanden voorzien van lambrisering, kozijnen omrand met tegels, trappenhuizen voorzien van bijzonder geglazuurd tegelwerk; er waren ingebouwde kasten en kunst in de vorm van een muurschildering van M. Schipper. Met name aan deze schildering wordt vanwege de relatie tussen de verbeelding (vrouw met broden) en de functie van de fabriek een positieve waarde toebedeeld. In de huidige situatie bevinden echter zowel de afwerking als de ruimtelijke indeling zich helaas in ruïneuze staat en scoren deze delen beduidend minder goed.
- Ook de silo's uit 1966 zijn van hoge esthetische waarde. Ook daar is er in volumetrisch opzicht sprake van een zorgvuldig compositie. De stijl van de uitbreiding is zakelijk, modern en robuust met toepassingen van staal, glas en beton en met evenveel precisie vormgegeven. Bijzonder is dat de vorm van de betonnen silo's als brutalistisch esthetisch component is ingezet. Het imposante trappenhuis is daar eveneens een voorbeeld van evenals het overmaatse glazen elevatorhuis, dat lijkt te zweven op een betonnen sokkel.

Bouwhistorische waarden

- Het belang van de meelfabriek voor de geschiedenis van de bouwtechniek is eveneens hoog. Met name de constructie van de fabriek is bijzonder; elk bouwdeel stelde vanwege zijn eigen functie andere eisen aan stabiliteit, belasting en zettingsmogelijkheden, temperatuur, isolatie etc. Dit had dus steeds grote implicaties voor de manier van construeren van het gebouw. Ook de extreme belasting van de vloeren vroeg om constructieve innovaties, zoals een twee meter dikke funderingsplaat zonder naden. Ook op het vlak van de materialisering is er sprake van bijzonderheden, zo noemen we het exterieur van de silo's die vanwege vochtdreiging bespoten is met een zichtbare, bitumineuze laag van zand en schelpjes.
- In het gebouw zelf is een zekere historische gelaagdheid goed afleesbaar. Deze manifesteert zich het duidelijkst in het opmerkelijke verschil tussen de oudbouw uit de jaren vijftig en de nieuwbouwuitbreiding twaalf jaar later. Sinds de oplevering van de beide fabrieksdelen hebben zich nauwelijks wijzigingen voorgedaan die van wezenlijke invloed zijn op de architectonische compositie. Het gehele complex is daarmee in architectonisch opzicht in gave staat. De bouwtechnische kwaliteit daarentegen is zeer slecht. Door continu gebrek aan onderhoud bevindt het gehele complex zich in slechte staat. De wapening ligt op veel plekken bloot en daarmee is de betonconstructie kwetsbaar voor de elementen.

Waarden vanuit de gebruikshistorie

- Het zal niet verbazen dat de meelfabriek ook op het beoordelingscriterium van de gebruikshistorie uiterst hoog scoort. De waarden van onder andere de oorspronkelijke opdrachtgever van het gebouw alsook de positie die de fabriek had binnen een internationaal netwerk van grondstoffen bedoeld voor de landelijke voedselvoorziening, zijn al aan de orde gesteld bij het onderdeel algemene historische waarde. Hoewel de fabriek in de huidige situatie gebruik maakt van nieuwe installaties en technieken zijn er nog talloze ruimtelijk sporen van de oorspronkelijke fabricage van het meel te herkennen. Te denken valt aan het karakteristieke motorhuis, de zware brandwerende deuren op de fabrieksvloeren, enkele restanten van oorspronkelijke installaties, silomonden, opslagtanks, doorvoerluiken etc. Al deze elementen vertellen samen het verhaal van de meelfabricage.

Aanbevelingen

Algemene aanbevelingen

- Omdat de uitbreiding van de meelfabriek met het silogebouw in 1966 met dezelfde architectonische hand is ontworpen als de oorspronkelijke fabriek, wordt aangeraden beide gebouwen als een samenhangend monumentaal ensemble te beschouwen en qua benadering geen hard onderscheid te maken tussen rijksmonumentale en niet-monumentale delen.
- De oorspronkelijke architectuur van het complex dient behouden, gerespecteerd en waar nodig gerestaureerd te worden. Verstorende elementen die van invloed zijn op de monumentale kwaliteit van de gevels zijn onder meer de later toevoegde plint aan de oude silo en de geschilderde travee aan de noordzijde van het fabrieksvolume. Ook zijn in het verleden sparingen gemaakt in vloeren en gevels alsook aanbouwtjes gecreëerd met het doel de graandoorvoer te faciliteren. Idealiter worden deze delen in oude luister hersteld.
- De huidige bouwtechnische staat van de meelfabriek is als gevolg van langdurig uitblijven van onderhoud zeer slecht. Ter bescherming van dit monumentale complex wordt ervoor gepleit om op korte termijn een restauratievisie op te stellen en op basis daarvan te starten met conserverende herstelwerkzaamheden om verder afglijden te voorkomen.
- Er wordt geadviseerd om bij eventuele nieuwe bebouwing in de directe omgeving de stedenbouwkundige positionering van het complex te respecteren en een zekere afstand te bewaren tussen de bebouwing waardoor het fabriekscomplex zijn solitaire positie aan de kade behoudt.

Wijzigingen aan het monument

- Transformatie en in het verlengde daarvan functiewijziging van de meelfabriek is goed denkbaar, mits deze niet ten koste gaat van de compositie van de bouwmassa en de architectonische expressie van de gevels, zowel in ornamentiek, detaillering en materialisering als de opendicht verhoudingen.
- Bij herbestemming dient altijd de vraag gesteld te worden welk programma het gebouw aankan. Dit in tegenstelling tot de houding waarbij het bestaande gebouw zich (op geforceerde wijze) zal moeten aanpassen aan een vooraf bedacht programma.
- Het spreekt voor zich dat er niet zonder meer volumes op, tegen of aan het gebouw gebouwd mogen worden, die de volumetrische compositie verstoren en de bestaande architectuur verhullen. Dat wil niet zeggen dat ruimtelijke wijzigingen of uitbreidingen uitgesloten zijn. Mogelijke veranderingen en toevoegingen aan het gebouw dienen echter de oorspronkelijke 'assemblage' opzet van de bouwmassa te respecteren en idealiter reversibel te worden uitgevoerd. Eventuele nieuwbouwuitbreidingen dienen vervolgens bescheiden te zijn en zich qua massa en architectuur dienend op te stellen ten opzichte van het monument.

Ten aanzien van het silogebouw

- Bij de herbestemming van de oude silo's is slechts weinig vrijheid mogelijk. De vorm van het gebouw is verbonden met de interne indeling in silo's en deze dient niet verbroken te worden (bijvoorbeeld door het hele gebouw uit te breken). Het maken van openingen in de betonnen gevel behoort niet tot de mogelijkheden zonder schade aan het monument toe te brengen.

Ten aanzien van de Meelfabriek

- Vooral de meelfabriek leent zich voor een nieuwe functie vanwege de open gevel aan de noordzijde en de (relatief) vrije fabrieksvloeren. Met name de fabrieksvloeren zijn utilitair van afwerking en indeling. Herindeling van deze vloervelden behoort derhalve tot de mogelijkheden.
- De transformatie van de ruwe tarwe silo's in het hoofdgebouw is lastig vanwege de beperkte daglichttoetreding. Bij eventuele herbestemming dient het gesloten karakter maximaal gerespecteerd te worden daar het deel uit maakt van de architectonische essentie van het ontwerp. Het cellendek op de bovenste verdieping en begane grond met de silomonden zijn voorzien van ramen. Daartussen liggen op de 1ste-4de verdieping de silo's die aan het oog zijn onttrokken. Hier liggen mogelijkheden voor wijzigingen aangezien deze onzichtbare silo's minder relevant en/of essentieel zijn voor het ontwerp.
- Voor de transformatie van de bloemsilo's geldt iets vergelijkbaars: ook hier zijn de silo's slechts ervaarbaar op de bovenste en onderste verdieping. Op de tussengelegen verdiepingen zijn de silo's afgesloten en onzichtbaar. Vegter heeft het siloblok niet zichtbaar willen maken in de gevel en daarom gangen rondom gelegd. Hier liggen op de verdiepingen 1-4 opnieuw mogelijkheden voor

transformatie.

- Ook ten aanzien van de bestaande indeling van de drie verdiepingen boven het zakkenmagazijn is enige ruimte voor wijzigingen. De bestaande plattegrond van de verdiepingen is niet van cruciale invloed op de monumentale essentie van de fabriek. Wel dient respectvol omgesprongen te worden met de bestaande interieurafwerkingen, trappenhuis en de wandschildering op de kantoorverdieping.
- Het dak van de meelfabriek is leeg met uitzondering van het trappenhuis met schaaldakje, dat deel uitmaakt van de volumetrische compositie. Het optoppen van het dak is in strijd met de oorspronkelijke, weldoordachte ordening van de bouwmassa. Een eventuele kleinschalige opbouw in de vorm van een paviljoen, bijvoorbeeld ten behoeve van een dakterras, behoort eventueel wel tot de mogelijkheden. Belangrijk daarbij is dat deze ruimschoots binnen het dakvlak wordt gehouden.

Ten aanzien van het silogebouw, uitbreiding

- Ook bij de nieuwe silo's is een functiewijziging voorstelbaar. Bij de behandeling van de gevels dient met name de verticaliteit en de gewafelde geleding van de gevel alsmede de monolitische uitstraling van de betonstructuur intact te blijven. Daarbinnen is ruimte voor het maken van sparingen ten behoeve van daglichttoetreding. Ook is het elevatorhuis dat wordt bekroond door het 'zwevende' motorhuis een beeldbepalend element.
- Op het vlak van het interieur is het wegnemen van een deel van de cellen denkbaar mits de markante honingraatstructuur van de cellen bij nieuw gebruik ervaarbaar blijft. Dat geldt ook voor de zichtbaarheid van de silovorm in het trappenhuis.
- Ten aanzien van eventuele optopping of opbouw van de silo dienen dezelfde principes als bij de oudbouw nagestreefd te worden. Er kunnen niet zonder meer volumes op, tegen of aan het gebouw gebouwd worden, die de volumetrische compositie verstoren en de bestaande architectuur verhullen. Vanwege de omvang van het dak wordt het denkbaar geacht dat er een nieuw volume wordt toegevoegd op het dak mits deze zich goed verhoudt ten opzichte van de bestaande compositie van de bouwmassa en specifiek ten opzichte van het markante silhouet van het kubusvormige elevatorhuis. Een eventueel nieuw volume dient net als het elevatorhuis los of met duidelijk onderscheid uitgevoerd te worden (bijvoorbeeld door middel van een setback of een transparant tussenlid) en niet vastgeklonken te zijn aan het bestaande volume. Ook wordt aangeraden daarbij rekening te houden met de bestaande en te verwachten nieuwe zichtlijnen in de omgeving zodat de 'functie' van het elevatorhuis met bekroning als stedenbouwkundig baken niet verdwijnt.
- Bij de herbestemming van de oudbouw (meelfabriek en oorspronkelijke silogebouw) wordt aangeraden, gezien de beperkte mogelijkheid tot het doen van ingrepen in en aan het gebouw, om met het restauratie-ontwerp te kiezen voor analogie (historiserend of reconstructief ontwerp). Met betrekking tot de ontwerphouding voor de architectuur van eventuele grotere nieuwbouwingrepen bij de uitbreiding van het silogebouw wordt daarentegen aangeraden om in plaats daarvan te kiezen voor een contrast tussen oud en nieuw. Door een contrast op te zoeken ontstaat een gelaagdheid in het gebouw die een nieuwbouwtoevoeging duidelijk communiceert. In het verlengde daarvan wordt aangeraden om bij eventuele meerdere nieuwe toevoegingen en wijzigingen een onderlinge visuele samenhang na te streven. Ontwerpincidenten dienen voorkomen te worden.
- Herbestemming van het silogebouw zou vanwege bovengenoemde argumenten het uitgangspunt moeten zijn bij een functiewijziging. Indien mogelijke constructieve beperkingen die de betonnen monoliet opwerpt, noodzaken tot een sloop-nieuwbouw scenario, dan wordt gepleit voor gedeeltelijke sloop en voor het behoud van het trappenhuis en het motorhuis als beeldbepalende elementen. Voor de nieuwbouw zelf wordt aangeraden de bestaande volumetrische compositie van de silo te handhaven; binnen de huidige footprint en in lijn met de oorspronkelijke maat, schaal en robuuste uitstraling. Dit om de monumentale compositie van de oude meelfabriek niet te verstoren of onnodig te 'verdwergen'. Om het industriële karakter van de meelfabriek en de silo niet verloren te laten gaan zou aanvullend een eigentijdse architectonische herinterpretatie van de ruimtelijke verticale silostructuur met de markante scherpe vouwen in de gevel in de nieuwe situatie kunnen bijdragen aan de continuïteit met het verleden.

Ten slotte

- De hoge monumentale waarde van de meelfabriek schuilt mede in de gebruiksgeschiedenis: de productie en opslag van meel. Er wordt aangeraden om de sporen van dit gebruik die nog aanwezig zijn, in de vorm van installaties en machines, branddeuren en graanmonden etc. als narratief ervaarbaar te laten in een eventuele nieuwe situatie. Dat geldt ook voor de sporen op het terrein in

de vorm van kranen, installaties en andere industriële kadeinrichting. Omdat het interieur van de fabriek altijd een utilitair karakter had, waarbij de ruimtes op basis van pragmatiek en efficiëntie werden ingericht, wordt minder waarde gehecht aan de specifieke locatie van deze sporen. Meer waarde wordt gehecht aan het gegeven dat deze sporen in het zicht blijven en ervaarbaar blijven bij nieuw gebruik.
- Er wordt voor gepleit de restauratie-architect ook actief te betrekken gedurende het bouwproces. Dit ter bescherming van het monument en ter borging van de restauratieve aanpak.

De cultuurhistorische waarden binnen het plangebied worden beschermd via de Erfgoedwet en de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden worden beschermd via de Erfgoedwet en de opgenomen dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Daarmee is geborgd dat aanpassing van deze bebouwing niet zonder meer mogelijk is.

3.4 Huidig gebruik

Aan de zuidzijde van de Rijnhaven bevindt zich nog 1 van de 2 actieve fabrieken op Katendrecht, het bedrijf Codrico dat maïs en peulvruchten opwerkt tot halffabrikaten voor de voedselindustrie. De ontwikkeling op het Codrico terrein betreft dan ook de transformatie van een bedrijventerrein, waarbij een deel van de bedrijfsgebouwen behouden dient te worden. De bedrijfsactiviteiten van Codrico zelf zullen worden verplaatst naar het bedrijventerrein Spaanse Polder. De restauratie en herontwikkeling van het rijksmonument is een belangrijk onderdeel van het project.

Het plangebied, welke onderdeel uitmaakt van Katendrecht, is onderdeel van een transformatieproces. De gehele omgeving verandert van een haven- en industriegebied naar een gebied dat onderdeel is van het stadscentrum van Rotterdam. Met dezelfde geografische positie verschuift Katendrecht als het ware van de periferie naar het centrum van de stad. Daarnaast ondergaat Katendrecht ook van binnenuit een volledige transformatie. Binnen dezelfde geografische grenzen verdriedubbelt in Katendrecht het aantal woningen. Naast de veranderingen op Katendrecht zijn de ontwikkelingen in de directe omgeving zeker zo indrukwekkend: de ontwikkeling van de Wilhelminapier met een zeer hoogstedelijk milieu van theaters, kantoren, woningen, horeca, congresfaciliteiten, enz.; de ontwikkeling langs de Posthumalaan met de rechtbank, kantoren en scholen; de verbinding van de Brede Hilledijk met de Laan op Zuid en daarmee de verbinding met Parkstad.

Het karakter van het Polsgebied wordt gevormd door de omliggende havens en het havenverleden van de plek. De Pols is de plek op Katendrecht waar de Rijnhaven en Maashaven elkaar het dichtst naderen en het schiereiland Katendrecht gevormd wordt. De 'voelbaarheid' van de voormalige zeehavens is hier het grootst. De havenhistorie is vooral nog 'voelbaar' en zichtbaar in de Pols door enkele beeldbepalende en monumentale gebouwen. Dit zijn de Latensteijn silo aan de Veerlaan, de Yamahaloods en het pakhuis Santos aan de noordzijde van de Brede Hilledijk. En aan de Maashavenzijde heeft men zicht op de Maassilo. Dit maakt de Pols een karakteristiek (Rotterdams), robuust en stoer gebied; een beeld dat versterkt wordt door de bovengrondse metroverbinding langs de Maashavenoostzijde, de aanwezige binnenvaart in de Maashaven en de bedrijvigheid op het water.

De Pols vormt de verbinding van het schiereiland Katendrecht met de stad en dus de toegang tot het eiland. In de Pols is een indeling met vier parallelle stroken van bebouwing ontstaan, de zogenaamde 'vierslag', die zeer karakteristiek is. De 'vierslag' is ten noorden van de Brede Hilledijk nog goed zichtbaar rond het Codrico terrein, waar deze in de zuidzijde na de sloop van de bedrijfsbebouwing en het verplaatsen van de weg Maashaven Noordzijde verdwenen is. Deze 'vierslag' vormt het uitgangspunt voor de herontwikkeling van het Polsgebied en wordt dus in ere hersteld. De verdeling in stroken, de toegangsfunctie van Pols en de invulling met bedrijfsfuncties zorgt voor een dominante oost-westrichting in het gebied.

3.5 Stadsgezichten en Monumenten

Algemeen

De gemeente Rotterdam kent een groot aantal panden en gebieden die vanwege cultuurhistorische waarden worden beschermd. Voor de bescherming wordt gebruik gemaakt van bestaand instrumentarium – Erfgoedwet (2016) en Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Daarnaast krijgen rijksbeschermde stadsgezichten, wederopbouwaandachtsgebieden en beeldbepalende panden op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”.

Rijksmonumenten (RM) en Gemeentelijke monumenten (GM)

Een rijks- of gemeentelijk monument kan zijn een gebouw, water, terrein of een ander object dat van nationaal belang is, of van algemeen belang voor Rotterdam is (gemeentelijk monument), vanwege de schoonheid, betekenis voor de wetenschap of de cultuurhistorische waarde. Dit is vastgelegd in respectievelijk de Erfgoedwet (2016) en de Erfgoedverordening Rotterdam 2020. Bij een monument gaat het om één gebouw of complex, zowel buiten als vanbinnen. Voor een rijksmonument geldt dat het object ten minste vijftig jaar oud moet zijn. Als vanzelfsprekend is het verboden om wijzigingen aan te brengen aan een beschermd monument zonder vergunning.

Beschermde stadsgezichten (BS)

Rotterdam kent door haar stedelijke omgeving alleen beschermde stadsgezichten. Een beschermd stadsgezicht is een groep van onroerende zaken die van algemeen belang zijn wegens schoonheid, onderlinge ruimtelijke structurele samenhang of wetenschappelijke waarde. De bescherming richt zich op de stedenbouwkundige karakteristiek en op een samenhangend geheel van straten en bebouwing. Het gaat om gebieden van voor 1945. Na aanwijzing van een beschermd stadsgezicht dient er binnen twee jaar een bestemmingsplan beschikbaar te zijn waarin de historische kwaliteiten en de relatie tot eventuele toekomstige ontwikkelingen vastliggen.

Wederopbouwaandachtsgebieden

Naast de van rijkswege beschermde stadsgezichten kent Rotterdam twee wederopbouwaandachtsgebieden van nationaal belang. Verder heeft de gemeente in de binnenstad een aantal wederopbouwaandachtsgebieden met een waardevolle samenhang tussen het stratenplan, de invulling van de bouwblokken en de architectuur. Bij nieuwe ontwikkelingen dient bekeken te worden hoe deze historische kwaliteiten kunnen worden behouden. Betreffende gebieden hebben geen wettelijke bescherming.

Beeldbepalende objecten (BO)

In Rotterdam is een groot aantal gebouwen te vinden die geen status hebben als monument, maar wel cultuurhistorisch waardevol zijn, zogenaamde beeldbepalende objecten. Voor deze panden geldt geen wettelijke bescherming, maar de gemeente zet zich wel in om de waarden van deze panden te behouden.

Relatie tot plangebied

Binnen het bestemmingsplangebied is geen beschermd stadsgezicht gelegen. Wel is binnen het bestemmingsplangebied sprake van het volgende monumentale en/of beeldbepalende object:

Naam: Meelfabriek Latenstein, onderdeel: het fabrieksgebouw

Adres: Veerlaan 3

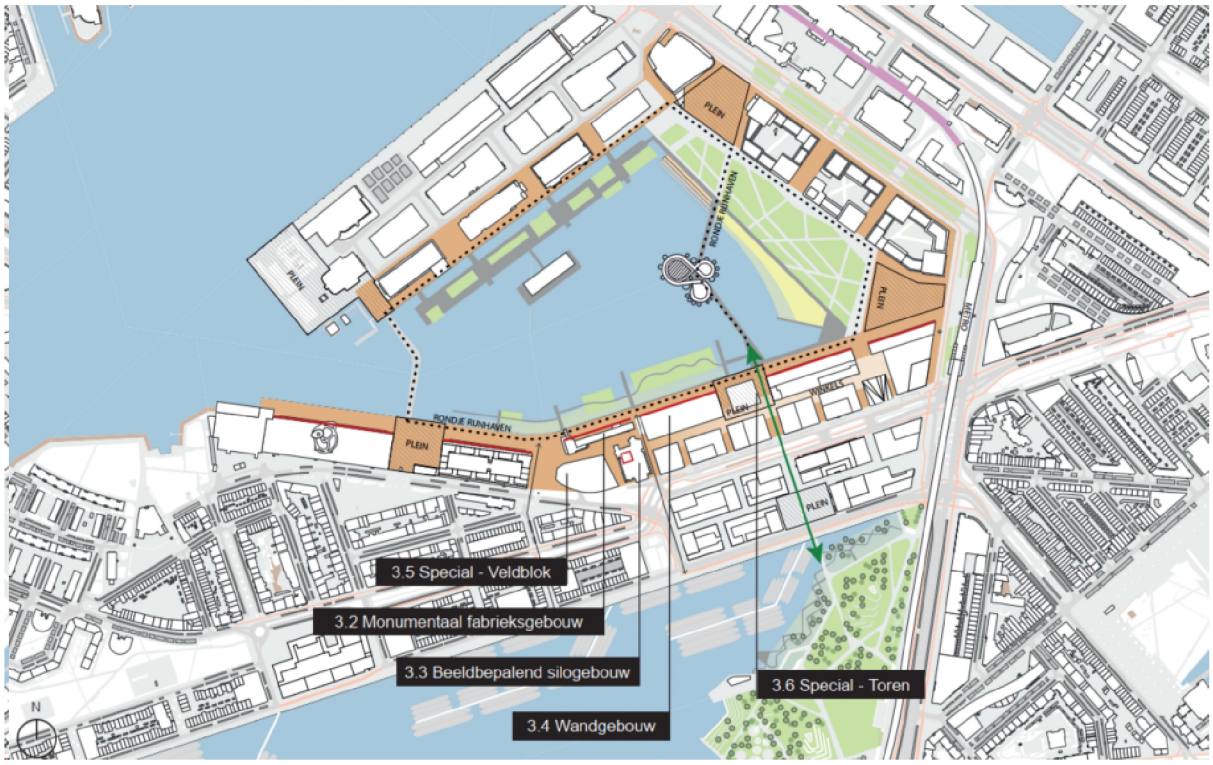
Bouwjaar: 1948

Soort object: rijksmonument

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om het fabrieksterrein van Codrico op Katendrecht te herontwikkelen, waarbij de uitplaatsing van de huidige fabrieksactiviteiten mogelijk wordt gemaakt. Op deze manier kan de Pols van Katendrecht gecompleteerd worden en de kade van de Rijnhaven toegankelijk gemaakt worden voor het Rondje Rijnhaven. De herontwikkeling op het terrein bestaat uit een solitaire toren, een gebouw aan de kade, een gebouw op het veld naast de fabriek en de fabriek zelf. Zo zal er een heel nieuwe wereld ontstaan rondom de rijksmonumentale fabriek waar ruimte is voor onder andere nieuwe woningen, kantoren, winkels en horeca.



Figuur 4.1: Essentie van de gebiedsontwikkeling (bron: Nota van Uitgangspunten)

Met de herontwikkeling van het Codrico terrein gaat in het Polsgebied het laatste stuk havenbedrijvigheid verdwijnen en gaat het gebied meedoen in de gebiedsontwikkeling, die het Polsgebied een nieuwe toekomst gaat brengen. Een gebied met een grote havenhistorie, die verteld wordt en voelbaar blijft door de karakteristieke, soms monumentale, industriële havenbebouwing en de havenbekkens. Een gebied dat een grootse transformatie doormaakt: van voormalig havengebied op Zuid, naar een gemengd stedelijke woon- en werkbuurt en een deel van de Rotterdamse binnenstad op twee oevers.

Met de herontwikkeling van het Codrico terrein wordt een hoogstedelijke programma-mix toegevoegd aan het Rondje Rijnhaven waar het de ontbrekende schakel in programmering rondom het stadspark gaat invullen en aan Katendrecht, waar het de programmatische schakel tussen de groeiende en gentrificerende woonwijk en het binnenstedelijke milieu moet zijn. Deze bijzondere positie biedt kansen om te exploreren in welke verschijningsvorm bij het Codrico terrein een stedelijk gemengd programma kan ontstaan. Naast een gediversifieerd programma van woningen in alle soorten, typen en groottes, zal het niet-woonprogrogramma bestaan uit: kantoren, detailhandel, bedrijfsruimten, horeca, hotel, culturele voorzieningen alsmede sport- en maatschappelijke voorzieningen. In het totaal zal het gaan om een volume van 172.000 m^2 b.v.o. exclusief parkeren. Door de beoogde mix aan programma wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk, inclusief en goed functionerend stedelijk gebied.

4.2 Opzet van het plan

Het bestemmingsplan Codrico terrein is flexibel van opzet en gericht op transformatie van het fabrieksterrein naar een aantrekkelijk stedelijk gebied.

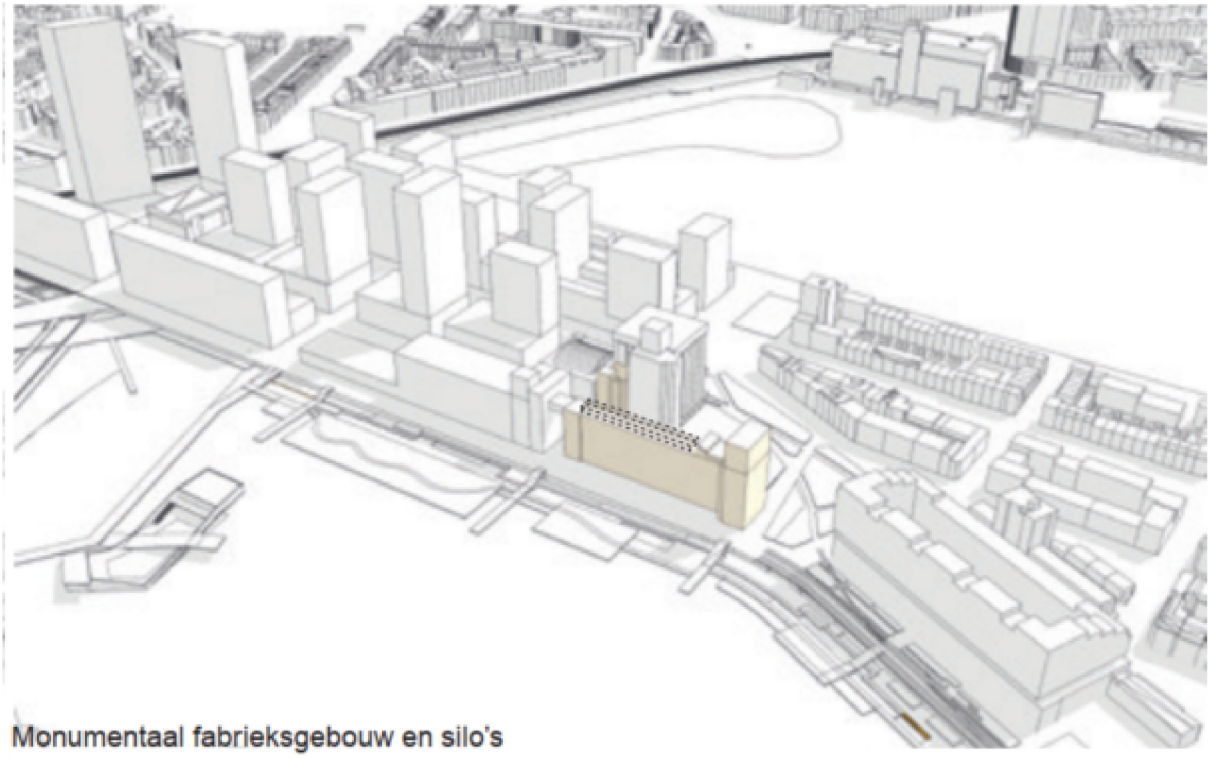
4.3 Ontwikkelingen

De herontwikkeling van het Codrico terrein bestaat uit een solitaire toren, een gebouw aan de kade, een gebouw op het veld naast de fabriek en uiteraard de fabriek zelf. Zo ontstaat er een heel nieuwe wereld rondom de rijksmonumentale fabriek waar ruimte is voor nieuwe woningen, kantoren, winkels en horeca. Het geheel van het Codrico terrein samen met de herontwikkeling van de Rijnhaven is een belangrijke stap in het afmaken van Katendrecht, het realiseren van het Rondje Rijnhaven en het creëren van een internationaal aansprekend icoon in de Rijnhaven.

De ontwikkeling van het Codrico terrein kan worden opgesplitst in vijf delen met ieder hun eigen uitgangspunten. De monumentale fabriek, het achterliggende silogebouw en het veldblok kunnen worden aangemerkt als industriële-iconen, duidelijk refererend naar het havenverleden. Het wandblok zoekt aansluiting bij het industriële ensemble en doet tegelijkertijd mee met de vormentaal van wandgebouwen aan de kade. De toren is een special binnen de ontwikkeling en wijkt af van de stedenbouwkundige context. Met de krachtige en fluïde vormen vormt die ze een mooie aanvulling op de ontwikkeling.

Monumentaal fabrieksgebouw

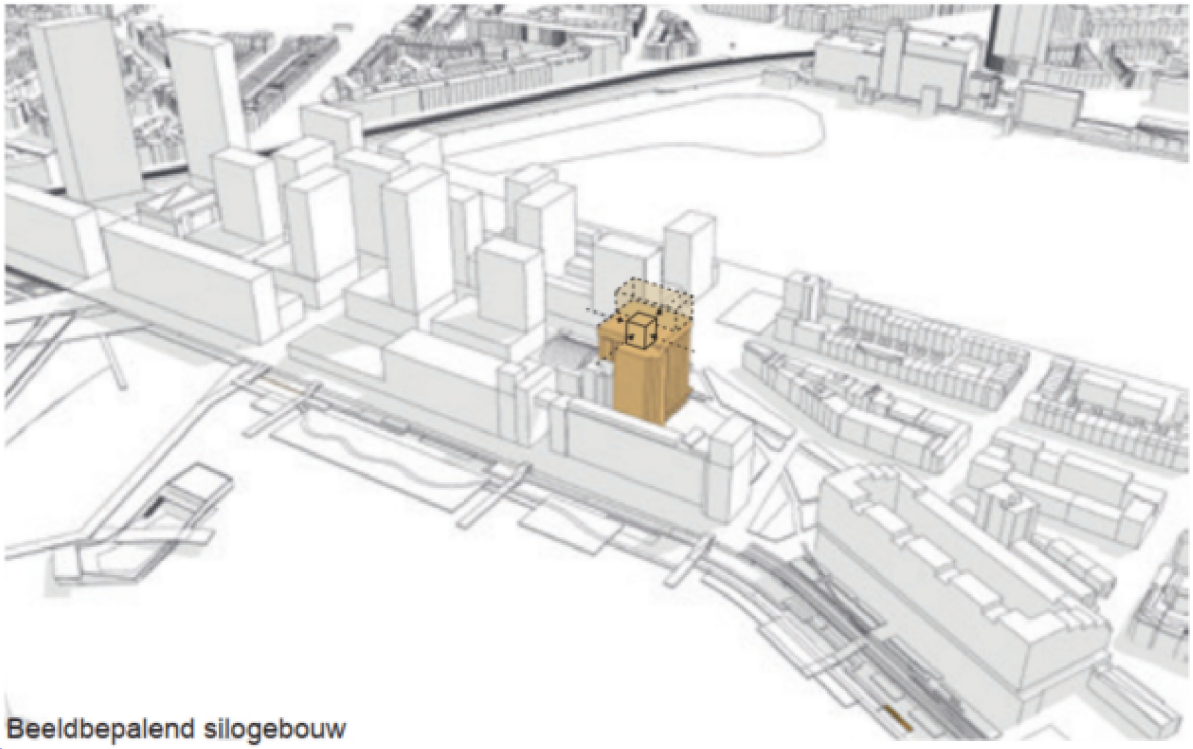
Het betreft een monumentaal gebouw dat behouden wordt. De rooilijnen zullen gelijk blijven. Het monumentale deel bestaat uit het parallel aan de kade gelegen fabrieksgebouw en de daarachter gelegen tien graansilo's. De graansilo's bevinden zich 'achter' het fabrieksgebouw. Beide gebouwen staan op korte afstand van elkaar zodat er een verbinding gemaakt kon worden. In de vorm van een luchtbrug is de verbinding tot stand gekomen op de eerste verdieping. Het fabrieksgebouw is een langgerekte wand met aan de westzijde een hoger volume dat dient als accent. Voorheen stond hier de naam van de fabriek op, CO-OP. Een herkenbaar beeld dat goed terug te zien is op de foto's uit die tijd. De monumentale graansilo's hebben hun vorm te danken aan de functie die zij te vervullen hadden. Conform de Nota van Uitgangspunten wordt een optopping op het dak mogelijk gemaakt. Qua afmeting en positionering moet de optopping in balans zijn met het monument. De beoogde toevoegingen zullen de functie van het pand versterken en de rol binnen de gehele ontwikkeling versterken.



Figuur 4.2: Indicatieve schets overzicht monumentaal fabrieksgebouw (bron: Codrico NvU)

Beeldbepalend silogebouw

Het silogebouw is door zijn locatie, zijn positie in het ensemble, zijn opbouw in volume en de robuuste vormgeving een ankerpunt in de omgeving. Met name de glazen (groene) kubus is vanuit de wijde omgeving zichtbaar. Ook het gehele ensemble heeft vanuit de context altijd een belangrijke positie ingenomen door zijn "scharnierpositie" op Katendrecht; in de knik van de zuidzijde van de Rijnhaven en de kruising Brede Hilledijk met Veerlaan - Maashaven Noordzijde. De voornaame positie en volumeopbouw van het silogebouw is in de gehele ontwikkeling van Katendrecht, specifiek het Polsgebied, geborgd en voor de bouwhoogte als uitgangspunt gebruikt. Zowel vanaf de Maashaven aan het "siloplein" als de Rijnhaven is het complex zeer zichtbaar en aanwezig. De status beeldbepalend gebouw (in de vorm van een dubbelbestemming 'Cultuurhistorie') wordt niet voor niets opgenomen ter bescherming; oftewel het huidige bouwvolume is en blijft het uitgangspunt voor de herontwikkeling, zowel bij een transformatie als een, al dan niet gedeeltelijke, sloop-nieuwbouw. Conform de Nota van Uitgangspunten is een optopping mogelijk, maar dient wel zorgvuldig afgestemd te worden op de volumeopbouw van het gehele Codrico ensemble, passend bij het silogebouw qua maat en schaal. Deze uitwerking vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen.

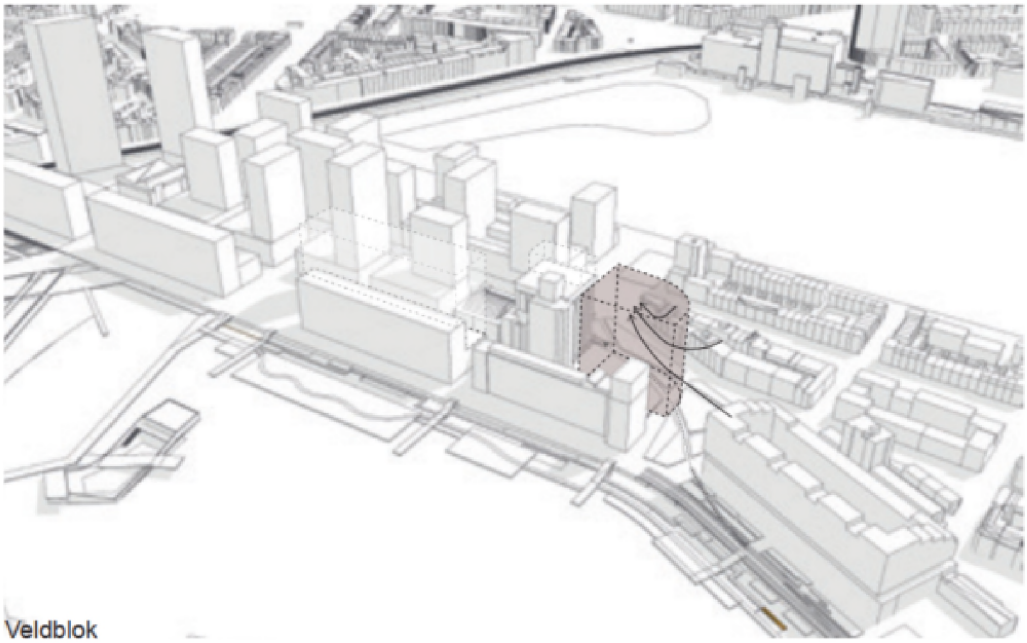


Figuur 4.3: Indicatieve schets beeldbepalend silogebouw (bron: Codrico NvU)

Veldblok

Het veldblok is een intermediair tussen het rijksmonument, het silogebouw, Fenix 1 en de kern van Katendrecht. In zijn volumeopbouw zal het de gehele context in ogenschouw moeten nemen en hier passend op moeten reageren. Aan de zijde van de kern van Katendrecht zal de bebouwing lager zijn en richting het monument, Fenix 1 en de Rijnhaven kan het in hoogte opbouwen. Conform de Nota van Uitgangspunten is qua bouwvolume op deze locatie zo'n 20.000 tot 25.000 m^2 b.v.o. te realiseren met een maximale bouwhoogte van ongeveer 75 meter. Daarnaast zijn er een aantal uitgangspunten en ambities meegegeven voor het ontwerpen van het bouwvolume:

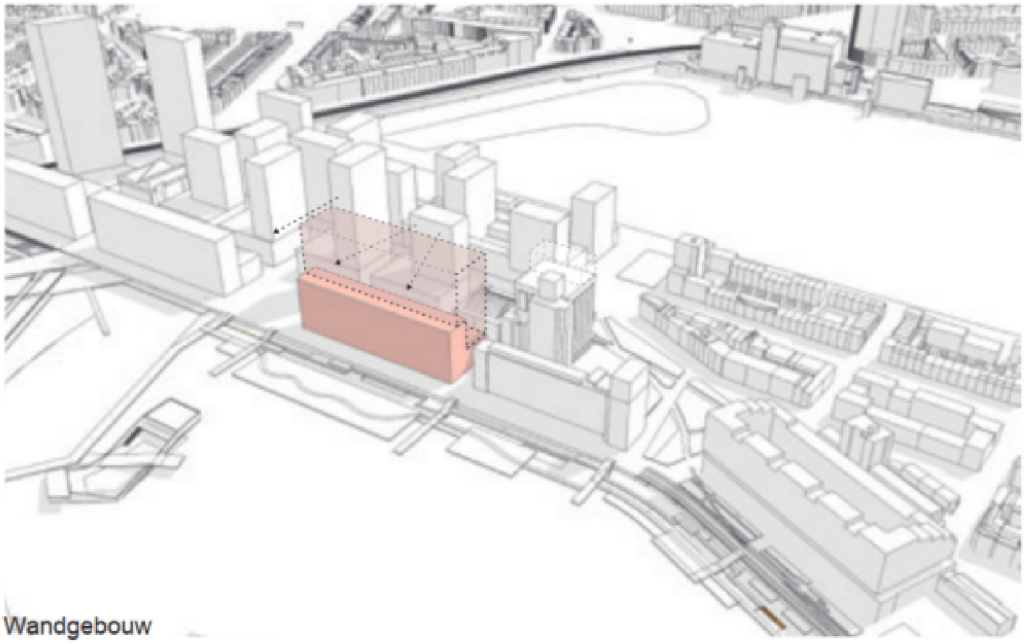
- Het veldblok staat vrij in de 'open' ruimte en laat voldoende maat vrij voor kwalitatief goede en bruikbare openbare ruimtes tussen de diverse gebouwen en het blok. Tussen de rooilijnen van de Fenix I en het veldblok zit minimaal 35 meter om voldoende 'open' ruimte tussen beide gebouw te houden. Dit is het resultaat van de participatiebijeenkomsten die plaats hebben gevonden in december 2020, zie ook paragraaf 9.1 Participatie.
- Door het gebied liep een vanuit cultuurhistorisch perspectief een interessant spoortracé, dat in de nieuwe context een interessante route van/naar de Rijnhaven kan zijn. Het veldblok dient dit tracé (niet per se letterlijk het oorspronkelijke tracé), te faciliteren, vrij van bebouwing te houden (overbouwen is toegestaan) en bij voorkeur te begeleiden.
- Het veldblok is qua massaopbouw goed afgestemd op zijn gebouwde omgeving waartussen het een intermediair vormt. Daarnaast is het gebouwvolume zo vormgegeven dat er voldoende ruimtelijkheid rond en zicht op het Codrico ensemble en Fenix 1 vanuit de directe omgeving blijft.
- Het bouwvolume verjongt naar boven toe, waardoor licht, lucht en (uit)zicht voor de omgeving en de omliggende openbare ruimte goed georganiseerd kunnen worden. Uitkragingen in het bouwvolume zijn niet wenselijk.
- De bijzondere opgave en positie van het veldblok kan en mag in het ontwerp tot uiting komen door te kiezen voor afwijkende vormgeving. Bijvoorbeeld door te kiezen voor een niet-orthogonale opzet en afwijkend materiaalgebruik. Uiteraard zonder de positie en uitstraling van het karakteristieke Codrico complex teniet te doen.



Figuur 4.4: Indicatieve schets veldblok (bron: Codrico NvU)

Wandgebouw

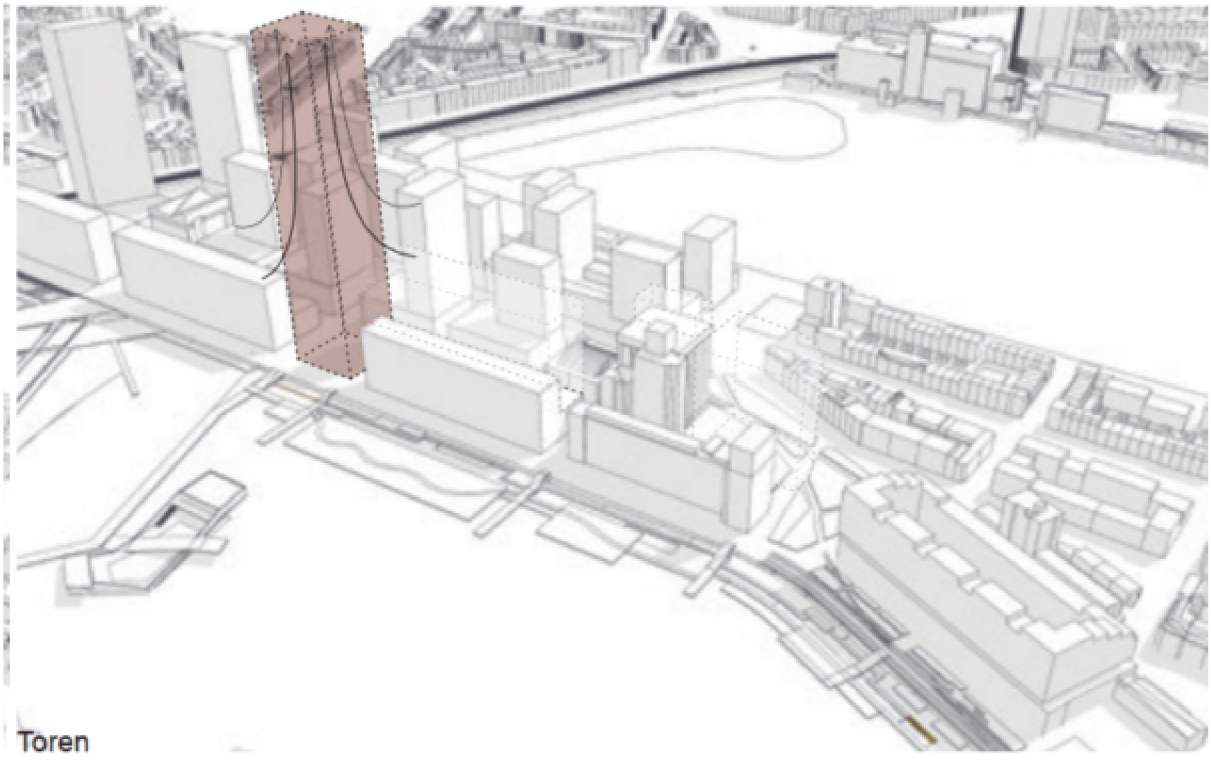
Onderdeel van het huidige Codrico complex is een verzameling bedrijfsgebouwen en -loodsen ten oosten van het rijksmonument aan de zuidzijde van de Rijnhaven. De bestaande bebouwing, voor een deel de oudste oorspronkelijke bebouwing van de locatie, heeft geen beschermde status. Transformatie biedt in relatie tot de opgave weinig programmamogelijkheden, opbrengst en kwaliteit. Conform de Nota van Uitgangspunten is sloop en nieuwbouw toegestaan. Hierbij dient wel een goede afweging per gebouw/bouwdeel gemaakt te worden. Belangrijk bij nieuwbouw is de juiste maat, schaal en architectuur te realiseren zodat het wandgebouw zijn 'rol' in het industriële ensemble en de wand aan de Rijnhaven blijft spelen.



Figuur 4.5: Indicatieve schets wandgebouw (bron: Codrico NvU)

Toren

Tussen de Bayhouse en het wandgebouw, waar thans een verzameling lage(re) bedrijfsbebouwing en loodsen staat, is de plek voor een bijzondering in de wandbebouwing langs de zuidzijde van de Rijnhaven. Dit in de vorm van een hoogteaccent. De toren valt binnen de centrale Rotterdamse hoogbouwzone die zich langs de stadsas in de binnenstad op 2 oevers bevindt. Hier is een maximale bouwhoogte van 220 meter toegestaan. Voor een toren op deze plek is een lagere bouwhoogte dan het maximum gepast, gezien de gewenste afloop in hoogbouwhoogte vanaf de stadsas, schaduwwerking van de toren op het aan te leggen Rijnhavenpark en de bouwhoogtes in de directe omgeving. De toren dient naar boven toe te verjongen, bij voorkeur afgestemd op de omgeving, zodat er zowel dynamiek als logica in het hoogbouwvolume komt. En deze daarmee verder verbijzonderd ten opzichte van de orthogonale accenten in het Polsgebied aan de zuidzijde van de Rijnhaven. In de Hoogbouwvisie worden regels gesteld voor de verschijningsvorm van hoogbouw in Rotterdam. Het is mogelijk dat bijzondere omstandigheden leiden tot een uitzondering. Deze locatie vraagt om een afwijking van de opbouw van de hoogbouw zoals omschreven in het hoogbouwbeleid (geen toren die maximaal 50% van een basement beslaat). Het afwijken in verschijningsvorm van het hoogbouwbeleid is alleen toegestaan mits alle andere uitgangspunten van het beleid in stand worden gehouden (zoals een aantrekkelijke plint, faciliteren van ontmoeting binnen het gebouw en een goed windklimaat). Indien hieraan voldaan wordt met de planvorming, is een uitzondering op het hoogbouwbeleid te verlenen.



Figuur 4.6: Indicatieve schets toren (bron: Codrico NvU)

Openbare ruimte

Gelet op de schakelpositie van de buitenruimte van Codrico wordt continuïteit van ruimtelijke opbouw, sfeer en materiaal met de aanliggende kadegebieden van de Fenixloodsen en Polsgebied van belang gevonden. Hiertoe zijn meerdere uitgangspunten voor de openbare ruimte opgesteld:

- Doorgaande kade. Gelijk aan de brede kade voor de Fenixloodsen (23 meter) en nieuwbouw in de Pols (16 meter) is behoud van een behoorlijke maat van de kade voor het Codrico terrein wenselijk. De breedtemaat ligt daarom hoofdzakelijk tussen de 14 en 19 meter waarmee deze zich verhoudt met de aanliggende kaden en geen onderbreking te vormt.
- Eenduidige kadevloer. In de inrichting van de kade is het gebruik van materiaal en meubilair gelijk aan de aanliggende kades uitgangspunt. Groenincisies - waar toegepast - maken deel uit van de kadevloer en zijn gelijk met het maaiveld. De uitvoering van het IP rond de Fenixloodsen illustreert de combinatie van verharding naar het Rotterdams bestratingspalet waarin de graniet kei domineert

en de vorm waarop groenvakken in de vloer zijn ingevoegd.

- West-oost verloop. De kade van het Codrico terrein ligt in het continuüm van een gradiënt vanaf de Fenixloodsen naar de stadsas voor de Pols. De bestratingsvorm en bomenstructuur verschiet van west naar oost van het Rotterdams Rauw en losse boomgroepen naar een verfijnder, warmere uitstraling met bomenrijen.
- Verknoopte buitenruimten. De inrichting van de openbare ruimte bij het Codrico terrein onderscheidt drie buitenruimtetypen. Ze verschillen in ligging, vorm en gebruik en gaan hier in elkaar over: de open rauwe kade-inrichting langs het water, de intiemere inrichting van de lange binnenstraat van de kadestegen (gelegen in de tweede lijn) en de groene invulling van het veldkavel. De inrichtingsvorm van elk van de drie ruimtedelen moet nog nader worden vormgegeven. Zo ook de manier hoe ze met elkaar worden verknoopt.
- Substantieel groen. Omwille van het verzachtend ruimtelijk effect, verblijfsplekken om te verpozen en een effectieve beheerbaarheid is groen van formaat wenselijk, dat zich verhoudt met de gebouwen. Het kadeoppervlak biedt ruimte voor groen, waar ruimte is aan een gebouw wordt groen toegevoegd voor verblijf. Buiten het groen verspreid over de doorlopende kadevloer, hebben plekken waar de open ruimte tussen de bebouwing zich verbreed bijzondere aandacht. In het bijzonder de veldkavel waar veel aaneengesloten groen mogelijk is en pleinruimte rond de toren.
- Variatie in verblijf. Gezien het grote ruimtebeslag van de ontwikkeling is er aanleiding voor enige diversificatie aan verblijfsmogelijkheden afhankelijk van de plek in het gebied. De voorkeur verdient een pleksgewijze accenten en concentratie voor verblijf om spreiding en afwisseling door het gebied te krijgen.
- Havenartefacten. Integratie van historische objecten op de kade is wenselijk, maar moet gedoseerd worden. Naast gebruik van authentieke bestratingsmaterialen op de kade, is het daadwerkelijk inpassen van historische resten uit het havenverleden een pré (spoorrails, kranen, etc.). Duidelijke afspraken over exploitatie, beheer en onderhoud zijn een voorwaarde.
- Dwarsdoorsteken naar water. Op de drie directe dwarsdoorsteken door het gebied is aanleiding om een nadrukkelijker uitwerking aan het water te maken en de verbinding met het toekomstig drijvend park te maken.
- Vijf hoofdroutes. Er is een vijftal hoofdroutes essentieel voor het doorkruisen van het gebied: de route over de kade langs de kaderand (1) en de verbindingen met de route door het drijvend park (2) beiden onderdeel van het rondje Rijnhaven. De route door de lange binnenstraat naar de voorkant van de Fenixloods (3). De slingerende diagonaal vanaf de Fenixkade naar het Siloplein (4). De voorlangs over de Brede Hilledijk en Veerlaan (5).
- Beheer. De omgeving van de nieuw- en oudbouw wordt publiekelijke ruimte. De invulling van deze openbare ruimte wordt door initiatiefnemer en gemeente gezamenlijk afgestemd. Verdere uitwerking vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het aspect bouwen. Voor wat betreft het eigendom en beheer van het openbaar gebied worden ook nog verdere afspraken gemaakt.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de leefbaarheid in Rotterdam. Duurzaam bouwen is dan ook integraal onderdeel van de ontwerpopgave. In paragraaf 6.12 Duurzaamheid wordt nader beschreven op welke wijze hier invulling aan wordt gegeven. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan natuurinclusief bouwen en het toekomstbestendig bouwen. Dit betekent dat rekening wordt gehouden met de flora en fauna bij de inrichting van het plangebied en tevens expliciet rekening wordt gehouden met het groen inrichten van het plangebied en hittestress.

<u>Maatregelen klimaatadaptatie</u>

- Waterberging, in de parkeergarage wordt een grote opslagtank ingepast voor het opvangen van hemelwater.
- Grijswatersysteem in kantoor (hemelwater wordt ingezet t.b.v. het spoelen van toiletten).
- Op de terrassen worden kratten ingepast waarmee hemelwater wordt opgevangen. Dit hemelwater wordt ingezet voor de bevloeiing van de daar aanwezige beplanting.
- Natuurlijke afwatering, hemelwater wat niet wordt opgevangen, dan wel vertraagd wordt afgevoerd, wordt afgevoerd op het terrein zelf of richting het open water in de Rijnhaven.

Maatregelen natuurinclusiviteit

- Inpassing gevelkasten/nestkasten daar waar mogelijk.
- Preventie raamslachtoffers: om vogelslachtoffers te voorkomen (vogels die tegen de grote glazen vliesgevels aanvliegen) zal gebruik gemaakt worden van gevelbeglazing met een reflectiefactor van 15% of minder.

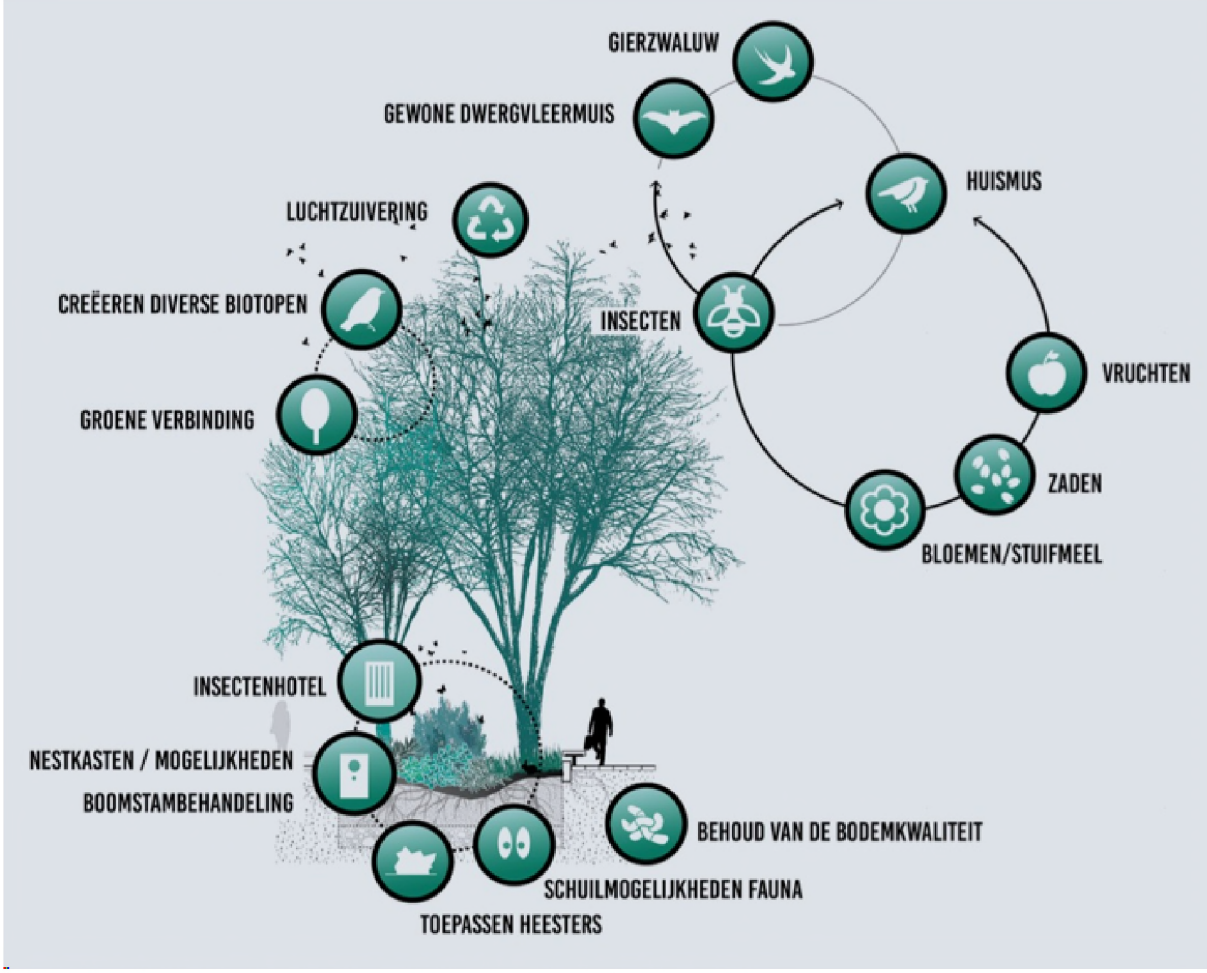
Groene toepassingen

De landschapsvisie ambieert om veel meer te maken dan enkel een ruimte waar doorheen gewandeld wordt. Het wordt een locatie met een coherente look-and-feel, maar met een veelheid aan gebruiken en programmatie.

Binnen de ontwikkeling van het Codrico terrein bouwt het landschap verder op de visie en het masterplan van de gemeente, waarbij de historische kwaliteit van de haven nog duidelijk voelbaar is en de relatie met het water nooit veraf. Het combineert de kwaliteiten van een nieuwe, grote stadsontwikkeling met intieme groenruimtes, knappe publieke ruimte en een directe link met het karakteristieke verleden.

Het wordt een ruimte voor iedereen, waarbij het ontwerp voor de publieke ruimte onlosmakelijk verbonden is met de gebouwen. Dit niet enkel voor het verzachten van harde bouwranden of recreatie, maar als basisingrediënt voor klimaatadaptief stadsontwerp. Het landschap is robuust en stevig geïntegreerd in de omliggende ontwikkeling zodat er een duurzame verhouding ontstaat tussen biodiversiteit en stedelijk gebruik. De vegetatiezones geven ruimte aan een variëteit aan beplanting, waterbuffering en infiltratie en voor fauna met een natuurlijk stedelijke habitat.

Op het dak van de bebouwing worden deels balkonbakken gerealiseerd met grotendeels inheemse beplanting. Deze balkonbakken brengen diverse microhabitats door afwisselend gebruik te maken van heesters, kruidachtige planten en grassen. Met de aanwezigheid van bloemen, zaden en bessen zal dit een positieve invloed hebben op zowel insecten als vogels. Bijen, zweefvliegen en vlinders worden nog eens extra gestimuleerd door de inpassing van nestgelegenheden d.m.v. insectenhotels.



Figuur 4.7: Invulling groene zones (bron: Codrico Ontwikkelvisie)

Maatregelen ter voorkoming van hittestress

- Er dienen koelteplekken in de nabije omgeving te worden gerealiseerd (in het omringende landschap). De kade grenzend aan de Rijnhaven zal bijdragen aan afkoeling binnen het gebied, evenals het te realiseren groen.
- Op de balkons en dakterrassen krijgen we daktuinen (plantbakken), met daarin groen. Deze dragen positief bij aan het voorkomen van hittestress.
- Groenoppervlak neemt toe, dit levert een positieve bijdrage aan de verkoeling van het gebied.

4.4 Juridische planbeschrijving

Inleidende regels

De inleidende regels bevat de begripsbepaling en de wijze van meten. Het artikel 'begrippen' geeft een toelichting op begrippen die in het normale spraakgebruik niet voorkomen en dus zonder uitleg voor interpretatie vatbaar zijn. Het artikel 'wijze van meten' beschrijft hoe de maatvoeringen zoals deze in de regels voorkomen moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Gemengd

In dit bestemmingsplan heeft het deel van het plangebied dat wordt getransformeerd de bestemming 'Gemengd' gekregen. Binnen deze bestemming is wonen met bijbehorende voorzieningen toegestaan. Er geldt een maximumaantal van 1.550 reguliere woningen. Daarnaast wordt maximaal 32.000 m^2 b.v.o. aan niet-woonfuncties toegestaan. Het gaat hierbij om de bedrijvigheid, kantoor, praktijkruimten en dienstverlening, horeca, sportvoorzieningen, cultuur en ontspanning alsmede maatschappelijke voorzieningen. Ten aanzien van bedrijvigheid geldt dat deze uitsluitend gerealiseerd mag worden

wanneer sprake is van maximaal een milieucategorie 2 en/of de activiteiten qua aard en omvang daarmee vergelijkbaar zijn. Tevens zijn functies die horen bij voornoemde (niet-)woonfuncties toegestaan.

Gebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en dienen qua bouwhoogte te voldoen aan de opgenomen maatvoering aanduidingen. Ook zijn parkeervoorzieningen binnen deze bestemming mogelijk.

Verkeer - Verblijfsgebied

De bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" is opgenomen voor de ontsluitingsweg aan de zuidoostzijde van het plangebied alsmede voor de kade. Binnen deze bestemming is ook de aanleg van nieuwe waterpartijen en watergangen en waterberging mogelijk indien dit vanuit het oogpunt van waterbeheer wenselijk is. Dit betekent dat veranderingen in de inrichting van de openbare ruimte kunnen worden doorgevoerd zonder planherziening (mits de veranderingen passen binnen deze bestemming). Binnen deze bestemming zijn expliciet de bestaande (loop)bruggen en laaddocks toegestaan.

Waarde - Archeologie

In de regels zijn ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied de dubbelbestemming '6 Waarde - Archeologie'. Voor de gronden met een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat voor bouw- en graafwerkzaamheden dieper dan 1 meter beneden NAP en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m^2 beslaan, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden benodigd.

Cultuurhistorie

De beeldbepalende bebouwing heeft behalve de onderliggende bestemming ook de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' gekregen. De cultuurhistorische waarden worden met deze dubbelbestemming beschermd doordat het verboden is om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de betreffende bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Algemene regels
Een aantal zaken is algemeen van aard of heeft niet zozeer betrekking op een specifieke bestemming uit hoofdstuk 2 van de regels. Deze zaken zijn geregeld in hoofdstuk 3 Algemene regels. Het gaat hier om de anti-dubbeltelregel, de algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en de overige regels. In de algemene afwijkingsregels is een uitzondering opgenomen, zodat de maximale bouwhoogte in geen geval wordt overschreden. In de overige regels is de voorwaardelijke verplichting voor het parkeren opgenomen.

Overgangs-en slotregels
Tot slot zijn in hoofdstuk 4 de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels) en de slotregel.

Hoofdstuk 5 Water

5.1 Beleidskader

5.1.1 Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening.

Het Nationaal Waterplan (2016-2021) bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Voor bouwen en aanleggen in het rivierbed (het buitendijks gebied) van de grote rivieren is, op grond van de Waterwet en het bijbehorende Waterbesluit, een vergunning nodig van Rijkswaterstaat. Nieuwe (bouw)werken in het rivierbed mogen geen afbreuk doen aan de waterhuishoudkundige functie van de rivier. In het Waterbesluit zijn een aantal (vooral stedelijke) gebieden aangewezen waarop de vergunningplicht niet van toepassing is aangezien die gebieden rivierkundig van minder belang zijn. Geheel Katendrecht ligt buitendijks. Zowel het schiereiland Katendrecht als de Maashaven en Rijnhaven behoren tot het gebied waar geen vergunning van Rijkswaterstaat is vereist.

Buitendijks gebied kan bij hoog water overstromen. Eigenaren in het buitendijks gebied zijn zelf aansprakelijk voor schade door hoog water en zelf verantwoordelijk voor het nemen van maatregelen om zich tegen potentiële schade te beschermen. De gemeente is verantwoordelijk voor de veiligheid in openbaar gebied. Bij bestaande situaties kan de gemeente bijdragen aan een goede veiligheidssituatie door het opstellen van evacuatieplannen, bij nieuwe situaties kan dit ook door het opnemen van bepalingen in het ruimtelijk plan.

5.1.2 Provinciaal beleid

De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen een goede afweging maken van de hoogwaterrisico's. Gemeenten worden gevraagd bij nieuwe ontwikkelingen en herstructureringen in buitendijkse gebieden een inschatting te maken van het slachtofferrisico bij overstromingen en te verantwoorden hoe zij daarmee zijn omgegaan. Het beleidskader is opgenomen in de Provinciale Visie ruimte en mobiliteit en in de Provinciale Verordening Ruimte. De provincie heeft een Risico Applicatie Buitendijks ontwikkeld, die gemeenten hierbij kunnen gebruiken.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

Rotterdams Weerwoord

Het college van B&W heeft in februari 2019 het Rotterdams Weerwoord vastgesteld. Het Weerwoord is het Rotterdamse antwoord op de klimaatverandering. Als stad in de delta van Nederland met een dalende bodem is Rotterdam kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Klimaatadaptatie, het aanpassen van Rotterdam aan die verandering, is nodig. Want de gevolgen van extremer weer raken iedereen. Om hevige regenval, maar ook langdurige droogte en hitte, grondwater onder- en overlast en bodemdaling aan te pakken zijn sneller en meer ingrepen noodzakelijk in openbaar gebied en op particulier terrein. Door nu actie te ondernemen, kan schade in de toekomst worden beperkt. Tegelijk is flexibiliteit nodig om de aanpak bij te kunnen stellen op basis van nieuwe inzichten. Het Rotterdams Weerwoord richt zich vooral op maatregelen op wijkniveau. In 2019 wordt samen met de waterschappen gewerkt aan uitvoeringsafspraken.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Rotterdam 2021-2025 is een wettelijk verplicht meerjarenbeleidsplan, dat alle aspecten op het gebied van de grondwater- en rioleringstaken van de gemeente Rotterdam behandelt. Het plan is in overleg met de waterkwaliteitsbeheerders opgesteld. Voor de planperiode 2021-2025 heeft Rotterdam vijf doelen geformuleerd:

1. Een goed functionerend stedelijk watersysteem voor een aantrekkelijke stad
2. Klimaatbestendig stedelijk watersysteem
3. Robuust grondwatersysteem
4. Actieve communicatie en participatie
5. Innovatie, digitalisering en automatisering

Hemelwaterverordening en waterberging

Het klimaat verandert, extreem weer komt steeds vaker voor. Daardoor neemt de kans op overlast en schade door hevige neerslag toe. Om de stad voor te bereiden op een extremer klimaat zijn de volgende regelingen ingesteld:

- Bestaande situaties: de Hemelwaterverordening voor het afkoppelen van verharding van bestaande gebouwen en terreinen.
- Nieuwbouw: de eis van 50 mm waterbergen bij nieuwbouw in de Verordening Beheer Ondergrond Rotterdam (VBOR).

5.2 Samenwerking met de waterbeheerder

De gemeente Rotterdam werkt in overleg met alle betrokken waterbeheerders aan een gemeenschappelijke procedurele en inhoudelijke invulling van de Watertoets en de waterparagraaf. Conform de Watertoets heeft de gemeente in algemene zin overleg gevoerd met de waterbeheerders.

Het Waterschap Hollandse Delta is de waterbeheerder van regionaal water. Rijkswaterstaat is de waterbeheerder van de rivier en de havens. En de gemeente Rotterdam (Stadsbeheer, afdeling Water) is de rioolbeheerder. Op basis van de Keur verlenen de waterschappen vergunningen voor werken op, in en rond watergangen en waterkeringen en voor werken die de waterhuishouding beïnvloeden.

5.3 Huidige watersysteem

5.3.1 Oppervlaktewater

Het bestemmingsplangebied ligt geheel buitendijks. Aan de noordzijde bevindt zich de Rijnhaven. Het plangebied zelf is volledig verhard. Verder zijn er in de nabijheid geen watergangen aanwezig.

5.3.2 Grondwater

Voor grondwater ligt er in de nabije omgeving van het plangebied een peilbuis (nr. 130564-2). Deze peilbuis meet de ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en het grondwaterpeil). Uit de peilbuizen blijkt dat de kleinste ontwateringsdiepte in het plangebied 1,52 meter (sinds 2000) is. Een afstand tussen maaiveld en grondwaterpeil van meer dan 80 centimeter betekent dat (de kans op) grondwateroverlast beperkt zal blijven. Aangezien de ontwateringsdiepte overal aanzienlijk groter is dan 80 centimeter zal niet snel grondwateroverlast in het plangebied optreden.

5.3.3 Waterkering

Het plangebied bestaat geheel uit buitendijks gebied. Ten oosten van het plangebied, ter plaatse van de Maashaven oostzijde, de Hillelaan en (de oostkant van) de Brede Hilledijk ligt een primaire waterkering. De waterkering zelf en de beschermingszone van de waterkering, vallen ruimschoots buiten het plangebied.



Figuur 5.1: Uitsnede Legger primaire waterkeringen (bron: Waterschap Hollandse Delta)

Aangezien het plangebied buitendijks is gelegen wordt hoog water niet tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water wordt bepaald door de terugkeertijd van hoge waterstanden in de Nieuwe Maas en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitendijks gebied is de kans op grote waterdieptes in het algemeen klein. Bovendien gaat het overstromen van buitendijks gebied in het algemeen langzaam en is het goed voorspelbaar. De kans op verdrinking is daardoor klein. Materiële schade en maatschappelijke ontwrichting zijn beiden afhankelijk van de waterdiepte die optreedt en de functies en objecten die hier last van hebben. Enkele centimeters water in openbaar gebied hoeft niet direct schade op te leveren, maar als deze hoeveelheid water staat in een woning of bedrijf is er vaak wel schade aan het pand en de inboedel. Daarnaast ontstaat er nog schade door eventueel productieverlies. Water op een weg kan ook betekenen dat deze niet meer zichtbaar is waardoor gebieden mogelijk onbereikbaar zijn. Dit kan leiden tot maatschappelijke ontwrichting.

Er is onderzocht hoe kwetsbaar Katendrecht is voor wateroverlast door overstroming. Hieruit blijkt dat zelfs bij een zeer hoge waterstand in de rivier, met een zeer kleine kans van optreden, er in het grootste deel van Katendrecht geen water op het maaiveld staat. Bij de oudste bebouwing in Katendrecht kan er maximaal 50 cm water op straat komen te staan. Dergelijke waterstanden op het maaiveld geven overlast en een grote kans op materiële schade. Maar het persoonlijk risico en de kans op maatschappelijke ontwrichting zijn gering.

5.3.4 Riolering

Het plangebied valt geheel binnen rioleringsdistrict 28 (Het Zuiden), het grootste riooldistrict van Rotterdam. Het vuilwater in dit riooldistrict wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie Dokhaven. In Katendrecht ligt overwegend een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het huishoudelijk afvalwater gezamenlijk met het hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering.

5.4 De wateropgave

5.4.1 Oppervlaktewater

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gemengd woon-werkgebied. In de huidige situatie is de grond ter plaatse reeds volledig verhard en is fabrieksbebouwing aanwezig. Voorliggend plan voorziet niet in een toename van verhard oppervlak en compensatie is derhalve niet benodigd. Als gevolg van voorliggend plan wordt tevens geen nieuw oppervlaktewater gerealiseerd. Op de lagergelegen bouwdelen worden de daken groen ingericht, zodat dit een positieve invloed heeft op de waterbergingscapaciteit binnen het plangebied.

Conform de VBOR is de minimale capaciteit van de hemelwaterberging 50 mm ten opzichte van het oppervlak van het nieuw aan te brengen bouwwerk en terreinverharding. In dit geval is het terrein reeds grotendeels verhard en bebouwd. In de gewenste 50 mm waterberging zal worden voorzien.

Waar mogelijk worden de daken van het Codrico terrein voorzien van groene daken met aanvullende waterretentievoorzieningen. De waterretentievoorziening zal in de vorm van waterretentiekratten onder de groene dakbedekking zijn. Het resterende benodigde volume aan hemelwater dat geborgen dient te worden op het eigen terrein zal, verspreidt over de verschillende bouwblokken, door middel van retentievoorzieningen worden geborgen. Afhankelijk van het buffervermogen op de groene daken worden deze retentievoorzieningen gedimensioneerd. Als alternatief kan het opgevangen hemelwater worden geloosd op het oppervlaktewater in de Rijnhaven. Dit betekent dat er geen lozing van hemelwater op het openbare riool plaatsvindt. Bij deze oplossing is een retentievoorziening niet nodig. Wel is hier een goede afstemming voor nodig met de verschillende waterbeheerders en belanghebbenden. Op de daken dient er alsnog genoeg gebufferd te worden om de groene daken van irrigatie te kunnen blijven voorzien De wijze waarop in waterberging wordt voorzien, wordt in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het aspect bouwen nader uitgewerkt.

5.4.2 Grondwater

Aangezien het plangebied in de huidige situatie reeds volledig is verhard, is een impact op de grondwaterstand als gevolg van een toename in verharding niet te verwachten. Er wordt rekening gehouden met de mogelijke invloed op het grondwater als gevolg van beoogde realisatie van een ondergrondse parkeergarage.

5.4.3 Waterkering en waterveiligheid

Het plangebied is buitendijks gelegen. Dit betekent dat hoog water niet wordt tegengehouden door een waterkering. De kans dat een buitendijks gelegen locatie last krijgt van hoog water wordt bepaald door de terugkeertijd van hoge waterstanden in de Nieuwe Maas en de maaiveldhoogte van het plangebied ten opzichte van dat hoge water. Door de doorgaans relatief hoge ligging van het buitengebied is de kans op grote waterdieptes in het algemeen klein.

Om inzicht te krijgen in de toekomstbestendigheid van het buitendijkse gebied ten aanzien van de waterveiligheid zijn (in het kader van het bestemmingsplan "Katendrecht") de maaiveldhoogtes in Katendrecht vergeleken met een zeer hoge waterstand. Dergelijke hoge waterstanden kunnen volgens prognoses voorkomen vanaf het jaar 2100. Daaruit blijkt dat Katendrecht met de huidige maaiveldhoogtes op de lange termijn kwetsbaar is voor hoog water. Bij nieuwe ontwikkelingen is het daarom zaak deze op een hoger peil te realiseren dan het huidige maaiveld. Om aan de provinciale veiligheidsnorm voor lokaal individueel risico te voldoen, geldt voor ontwikkelingen een uitgiftepeil van ten minste 3,30 meter boven NAP. De gemeente adviseert om buitendijks een uitgiftepeil te hanteren van 3,60 meter boven NAP (voor kwetsbare functies 3,90 meter boven NAP). Het oostelijk deel van de ontwikkeling sluit aan op de nieuwbouw van de Pols noordzijde waar een peilmaat van +3,90 meter boven NAP gehanteerd wordt in verband met overstromingsrisico. Dit heeft betrekking op de toren en het wandgebouw. Katendrecht ligt buitendijks en dat brengt het risico van overstroming met zich mee. Daarentegen is de kade aan de Rijnhavenzijde bestaand en ligt op +3,30 meter boven NAP. In de buitenruimte zal deze hoogte overbrugd moeten worden naar de nieuwbouw op minimaal +3,60 meter boven NAP en bij voorkeur +3,90 meter boven NAP.

Omdat het hier gaat om buitendijks gebied zijn bewoners en gebruikers zelf verantwoordelijk voor de waterveiligheid. Bij hoge waterstanden op het maaiveld kan evacuatie naar andere gebieden lastig zijn. In het gebied komen echter voldoende hoge gebouwen voor waar verticale evacuatie plaats kan vinden. Gezien het bovenstaande kan worden gesteld dat sprake zal zijn van een goede waterveiligheid en een lage kans op maatschappelijke ontwrichting.

5.4.4 Riolering

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een fabrieksterrein naar een kwalitatief hoogwaardige stadswijk mogelijk. De hoeveelheid afvalwater die in het gebied wordt geproduceerd (en via het riool moet worden afgevoerd) neemt hierdoor toe. Belemmeringen worden hier vooralsnog niet verwacht. Er zal hierbij gebruik gemaakt worden van een gemengd stelsel. Voor het hemelwater geldt dat de waterretentievoorziening in de vorm zal zijn van waterretentiekratten onder de groene dakbedekking. Afhankelijk van het buffervermogen op de groene daken worden de retentievoorzieningen gedimensioneerd. De locaties van deze retentievoorzieningen worden in een later ontwerpstadia bepaald. Een alternatief is dat het hemelwater wordt opgevangen en geloosd op het oppervlaktewater in de Rijnhaven. Hierbij is een retentievoorziening niet nodig. Afstemming over de wijze waarop hier invulling aan wordt gegeven vindt nog plaats.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Inleiding

Rotterdam is een compacte stad. Compact bouwen biedt aan de ene kant grote voordelen voor milieu en duurzaamheid op een hoger schaalniveau (minder mobiliteit, minder aantasting van natuurlijk en landelijk gebied). Aan de andere kant kan door compact bouwen de milieubelasting in de stad toenemen. Dit wordt de paradox van de compacte stad genoemd. Rotterdam moet bovenal een leefbare stad zijn. Een woonomgeving met weinig milieuhinder is één van de aspecten die de leefkwaliteit bepalen naast bijvoorbeeld voorzieningen, bereikbaarheid, kwaliteit van de publieke ruimte en sociale veiligheid. Het milieubeleid in Rotterdam is erop gericht om ondanks de verdichting en intensivering van de stad toch de milieubelasting terug te dringen en de leefkwaliteit te verbeteren. In het bestemmingsplan moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging worden gemaakt van de wijze waarop milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen ten opzichte van elkaar moeten worden gesitueerd. De essentie en het gewicht van milieuonderwerpen is afhankelijk van het gebied, de opgave en eventuele wettelijke eisen. De gemeente Rotterdam is verplicht om bij de voorbereiding van het bestemmingsplan te onderzoeken welke (milieu)waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden. Voor de meeste milieuthema's is er landelijk milieuwetgeving aanwezig. Een voorbeeld hiervan is de Wet geluidhinder. Daarnaast is er voor sommige milieuthema's Rotterdams beleid aanwezig. De voor dit plan relevante thema's worden hieronder verder uitgewerkt.

6.2 Milieuzonering

Bij goede ruimtelijke ordening hoort het voorkomen van voorzienbare hinder door bedrijven en andere activiteiten. Hiervoor bestaan voor nieuwe situaties geen wettelijke normen. In het Rotterdamse beleid voor milieuzonering wordt gebruik gemaakt van indicatieve gebiedstypen en een bedrijvenlijst die is opgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering).

De VNG-uitgave geeft informatie over milieuhinder van vrijwel alle bedrijfstypen en andere activiteiten. Hierin zijn voor de milieuaspecten geur, stof (luchtkwaliteit), geluid en gevaar indicatieve afstanden bepaald. De aard van de hinder is bepalend voor de vraag in hoeverre tussen een belastende en een gevoelige functie verweving mogelijk is, dan wel ruimtelijke scheiding noodzakelijk is. De VNG-uitgave bevat een tabel met de indicatieve afstanden. Hiermee kan de vraag worden beantwoord welke afstand aanvaardbaar is tussen een nieuw bedrijf en woningen en tussen nieuwe woningen en bedrijven, of welke bedrijven aanvaardbaar zijn in een gebied met functiemenging.

Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stadscentra, winkelcentra, horecaconcentratiegebieden, zones langs stedelijke wegen, woongebieden met kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden nabij industrieterreinen. In deze gebieden is een combinatie van wonen en werken vaak mogelijk. Vaak aanpandig, bij lichte bedrijvigheid, of naast elkaar, bij de iets zwaardere bedrijven en met aandacht voor de ontsluiting bij bedrijven met een verkeersaantrekkende werking.

De gemeente Rotterdam bestemt in haar bestemmingsplannen de functies zoals agrarische doeleinden, kantoren, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, sport of recreatie als zodanig en niet als bedrijfsbestemming. In de bijgevoegde bedrijvenlijst zijn deze bestemmingen dan ook niet opgenomen. Voor het inpassen van die functies wordt echter wel gebruik gemaakt van de VNG-uitgave.

Relatie tot plangebied

Een gemengd gebied is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Het plangebied kan worden getypeerd als een gemengd gebied, aangezien naast woningen er ook andere functies komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.



Figuur 6.1: Ligging nabijgelegen percelen waar bedrijvigheid is toegestaan (bron: Onderzoek bedrijven en milieuzonering Peutz)



Figuur 6.2: Ligging omliggende bedrijven (bron: Onderzoek bedrijven en milieuzonering Peutz)

Bedrijvigheid aan de westzijde van het plangebied

Ten westen van het plangebied is conform het nu nog vigerende bestemmingsplan 'Katendrecht-Kern' bedrijvigheid behorend tot maximaal milieucategorie 4.2 toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 200 meter in gemengd gebied. Uit de bovenstaande figuur volgt dat hier niet aan wordt voldaan.

Er is echter geen sprake meer van dergelijke bedrijvigheid direct grenzend aan het plangebied. Op korte afstand van het plangebied, op het aangrenzende perceel, is de Fenixloods 1 gesitueerd. Dit betreft een loods die ruimte biedt aan gemengde functies, waaronder woningen. De realisatie van woningen op korte afstand van de Fenixloods 1 (nummer 1 in het bovenstaande figuur), is gezien deze ontwikkeling zelf al woningen omvat hiermee inpasbaar. De Fenixloods 2 (nummer 2 in de bovenstaande figuur), die iets verder van de beoogde ontwikkeling is gelegen, wordt getransformeerd en zal onder andere ruimte bieden voor een museum.

Op grotere afstand van de beoogde ontwikkeling bevindt zich bovendien het bedrijf Provimi (nummer 3 in bovenstaande figuur). Dit bedrijf behoort tot milieucategorie 5.1 en kent hiermee een richtafstand van 300 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Tevens zijn er aldus reeds woningen op kortere afstand tot dit bedrijf gesitueerd. Dit vormt hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Overigens is conform het ontwerpbestemmingsplan 'Katendrecht', dat recentelijk ter inzage heeft gelegen, is ter plaatse van de gronden aan de westzijde van het plangebied maximaal sprake van bedrijvigheid behorend tot milieucategorie 2.

Bedrijvigheid aan de oostzijde van het plangebied

Ten oosten van de beoogde ontwikkeling is sprake van gronden (nummer 5 in bovenstaande figuur) alwaar op basis van de maximale mogelijkheden conform het vigerende bestemmingsplan niet aan de van toepassing zijnde richtafstand van 10 meter wordt voldaan. Ook aan de oostzijde is conform het ontwerpbestemmingsplan 'Katendrecht', ter plaatse van deze gronden maximaal sprake van bedrijvigheid

behorend tot milieucategorie 2. Ter plaatse van de betreffende gronden, die direct grenzen aan het plangebied aan de Rijnhaven Zuidzijde, wordt echter voorzien in woningbouw. Bovendien geldt hier ook voor dat de beoogde bebouwing niet op een kortere afstand dan 10 meter gesitueerd zal worden tot deze percelen.

Bedrijvigheid aan de zuidzijde van het plangebied

Aan de zuidzijde van de beoogde ontwikkeling bevinden zich aan de Rijnhaven Zuidzijde en Brede Hilledijk diverse bedrijven (nummer 4 in bovenstaande figuur), waaronder een casino en garagebedrijf. Deze bedrijvigheid behoort tot maximaal milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 10 meter van toepassing is. Tussen deze bedrijven en de woningen binnen de beoogde ontwikkeling zal echter aan deze richtafstand worden voldaan. Het plangebied grenst direct aan deze bedrijfspercelen, de bebouwing ter plaatse van het plangebied is echter op ten minste 10 meter afstand van deze percelen gesitueerd. Daarnaast zijn de bestaande bedrijven niet richting de beoogde ontwikkeling georiënteerd. Bovendien wordt opgemerkt dat deze gronden in de toekomst, zoals ook volgt uit de vastgestelde Nota van Uitgangspunten voor het Codrico terrein, tevens herontwikkeld worden.

Op grotere afstand van de beoogde ontwikkeling bevindt zich bovendien het bedrijf Provimi. Dit bedrijf behoort tot milieucategorie 5.1 en kent hiermee een richtafstand van 300 meter in gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Tevens zijn er aldus reeds woningen op kortere afstand tot dit bedrijf gesitueerd. Dit bedrijf vormt hiermee geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zijn de geurbronnen in de omgeving geinventariseerd. Hieruit volgt dat sprake is van twee relevante geurbronnen in de omgeving, te weten Provimi en Quaker Oats. De beoogde ontwikkeling is, conform de deelstudie geur, behorend bij de planMER uit 2010 voor de Stadshavens, gelegen in de geurcontouren van beide voornoemde bedrijven. Op basis van de beschikbare informatie blijkt dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling (zie ook bijlage 18). Voor Provimi geldt dat ter plaatse van de Fenixloods 1 sprake is van een acceptabele situatie wat geurhinder betreft. Aangezien de beoogde woningen binnen het plangebied niet op kortere afstand van Provimi zijn gesitueerd is ook voor de beoogde ontwikkeling sprake van een aanvaardbare situatie wat de geur als gevolg van Provimi betreft. Ook voor Quaker geldt dat er op kortere afstand dan de beoogde woningen reeds woningen zijn gesitueerd, zodat ter plaatse sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie. De nieuwe woningen vormen daarmee tevens geen nieuwe belemmeringen voor de bestaande bedrijvigheid.

Bedrijvigheid binnen het plangebied

Ter plaatse van het plangebied zal in de toekomstige situatie tevens sprake zijn van enige bedrijvigheid. Het voornemen bestaat immers om een gemengd woon- en werkgebied te realiseren. Hierbij zal beoordeeld moeten worden of sprake is van een inpasbare situatie.

Naar alle verwachting zal sprake zijn van relatief kleinschalige bedrijvigheid. Het plan omvat onder andere mogelijk kantoren, detailhandel, horeca (bijvoorbeeld een restaurant), hotelfuncties, culturele voorzieningen (bijvoorbeeld een museum, tentoonstellingsruimte of atelier) en dienstverlening (bijvoorbeeld een kinderdagverblijf, apotheek, huisarts en fitness). Hierbij worden geen of zeer beperkt milieubelastende activiteiten ontplooid, welke overwegend zullen aansluiten op categorie A uit de "Staat van bedrijfsactiviteiten - functiemenging". Voor deze activiteiten geldt dat deze aanpandig aan gevoelige bestemmingen gerealiseerd kunnen worden en dat de eisen uit het Bouwbesluit over het algemeen toereikend zijn. Ingeval sprake is van activiteiten uit categorie B zullen deze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere milieugevoelige functies uitgevoerd moeten worden. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Conclusie

De beoogde woningen bevinden zich op een passende afstand tot bedrijvigheid. Daarnaast is naar verwachting sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

6.3 Verkeer en parkeren

Het plan omvat het realiseren woningen, kantoren, commerciële - en maatschappelijke functies. Deze functies kennen een verkeersaantrekkende werking. Om te bepalen wat de invloed hiervan op de omgeving is, is de verkeersaantrekkende werking inzichtelijk gemaakt. De gemeente Rotterdam is een 'zeer sterk stedelijke' gemeente en het plangebied is gelegen in het locatietype 'centrum'.

De gemeente Rotterdam beschikt over eigen parkeerbeleid. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte wordt dan ook getoetst aan de 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. Het bevoegd gezag kan geheel of gedeeltelijk afwijken van de parkeernormen. De afwijking moet goed en navolgbaar onderbouwd worden. Van het afwijken van de parkeereis kan sprake zijn bij:

- Maatwerk: de afwijking moet onderbouwd worden aan de hand van specifieke kenmerken van de locatie, functie of doelgroep van het project.
- Locatie: er moet sprake zijn van een locatie waar het feitelijk onmogelijk is om geheel of gedeeltelijk aan de parkeereis te voldoen of waar het in alle redelijkheid onmogelijk of onwenselijk is om geheel of gedeeltelijk te voldoen aan de parkeereis.

Relatie tot plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Goudappel Coffeng een parkeerbalans opgesteld en is de verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt, zie ook bijlage 5. Daarbij is voor de niet-woonfuncties uitgegaan van een invulling van de 32.000 m^2 die de hoogste parkeerbehoefte en verkeersaantrekkende werking kent.

Autoparkeren

De beoogde ontwikkeling van het Codrico terrein bestaat uit een mix van wonen, werken en voorzieningen. In totaal zijn er vier verschillende bouwblokken waarvan de parkeerbehoefte in twee parkeergarages wordt opgelost. In totaal is in dit onderzoek uitgegaan van 1.550 woningen en 32.000 m^2 aan kantoren, hotel, commerciële en maatschappelijke ruimtes. Er worden in totaal twee parkeergarages gerealiseerd om de parkeerbehoefte op te lossen. De parkeerbak veldblok heeft een capaciteit van 205 parkeerplaatsen. De parkeerbak wandblok heeft een capaciteit van 155 parkeerplaatsen. De gezamenlijke parkeercapaciteit in het plan bedraagt zodoende 360 parkeerplaatsen voor auto's. Het benodigde parkeeraanbod is berekend door de functies uit de onderstaande figuur te vermenigvuldigen met de bijbehorende gemeentelijke parkeernormen.

functie	parkeerbak Veldblok	parkeerbak Wandblok	totaal Codrico berekening	totaal Codrico bestemmingsplan
appartement 40-65 m^2 gbo	116 woningen	659 woningen	**775 woningen**	**775 woningen**
appartement 65-85 m^2 gbo	94 woningen	293 woningen	**387 woningen**	**387 woningen**
appartement 85-120 m^2 gbo	112 woningen	260 woningen	**372 woningen**	**372 woningen**
appartement > 120 m^2 gbo	5 woningen	11 woningen	**16 woningen**	**16 woningen**
kantoor	1.000 m^2 bvo	11.000 m^2 bvo	**12.000 m^2 bvo**	**11.000 m^2 bvo**
bedrijfsruimte	4.500 m^2 bvo	3.000 m^2 bvo	**7.500 m^2 bvo**	**5.000 m^2 bvo**
winkels	495 m^2 bvo	2.255 m^2 bvo	**2.750 m^2 bvo**	**1.000 m^2 bvo**
culturele voorzieningen	250 m^2 bvo	n.v.t.	**250 m^2 bvo**	**250 m^2 bvo**
horeca	1.500 m^2 bvo	1.500 m^2 bvo	**3.000 m^2 bvo**	**2.250 m^2 bvo**
hotel	7.100 m^2 bvo 110 kamers	n.v.t.	**7.100 m^2 bvo 110 kamers**	**7.250 m^2 bvo 82 kamers**
maatschappelijke en sportvoorzieningen	1.500 m^2 bvo	2.000 m^2 bvo	**3.500 m^2 bvo**	**3.500 m^2 bvo**

Figuur 6.3: totale functieprogramma Codrico verdeeld over de twee parkeerbakken (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

De exacte invulling van de functies is nog niet bekend. Daarom is uitgegaan van een worst-case scenario door voor iedere functie te kiezen voor de meest maatgevende functie qua parkeren en verkeer. Deze gekozen functies en bijbehorende parkeernormen zijn weergegeven in de onderstaande figuur.

functie	functie in beleid	parkeernorm	eenheid
appartement 40-65 m^2 gbo	appartement 40-65 m^2 gbo	0,4	ppl per woning
appartement 65-85 m^2 gbo	appartement 65-85 m^2 gbo	0,6	ppl per woning
appartement 85-120 m^2 gbo	appartement 85-120 m^2 gbo	1	ppl per woning
appartement > 120 m^2 gbo	appartement > 120 m^2 gbo	1,2	ppl per woning
kantoor	commerciële dienstverlening en kantoor met baliefunctie	1,20	ppl per 100 m^2 bvo
bedrijfsruimte	bedrijfsverzamelgebouw/atelier	0,72	ppl per 100 m^2 bvo
winkels	supermarkt	0,38	ppl per 100 m^2 bvo
culturele voorzieningen	religiegebouw	0,01	ppl per bezoekersplaats
horeca	restaurant	1,60	ppl per 100 m^2 bvo
hotel	hotel	0,50	ppl per kamer
maatschappelijk	1e lijns gezondheidscentra	0,53	ppl per behandelkamer

Figuur 6.4: gehanteerde parkeernormen conform gemeentelijk beleid (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Omdat niet alle functies op hetzelfde moment eenzelfde aanwezigheid kennen is het mogelijk dat bijvoorbeeld werk- en woonfuncties gebruik maken van dezelfde parkeerplaatsen. Om rekening te houden met dit effect worden aanwezigheidspercentages toegepast. De relevante aanwezigheidspercentages voor de ontwikkeling zijn hieronder weergegeven.

functiegroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%
commerciële dienstverlening en kantoor met baliefunctie	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%
bedrijfsverzamelgebouw /atelier	100%	100%	5%	5%	0%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%
religiegebouw	10%	10%	30%	30%	0%	100%	100%
restaurant	30%	40%	90%	95%	0%	70%	100%
hotel	100%	50%	70%	70%	100%	50%	100%
1e lijns gezondheidscentra	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%

Figuur 6.5: gehanteerde aanwezigheidspercentages conform gemeentelijk beleid (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Naast het onderscheid in de parkeernormen naar ligging binnen het stedelijk gebied zijn er een aantal mobiliteitscorrecties opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid. Hiermee kan de parkeerbehoefte worden verlaagd. De volgende mobiliteitscorrecties zijn relevant:

- Nabijheid Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV): omdat de ontwikkeling van het Codrico terrein op ongeveer 300 meter ligt van metrostation Rijnhaven, mag er een reductiefactor van 30% worden toegepast op de parkeernorm.
- Inzet deelmobiliteit: de inzet van deelmobiliteit verlaagt de noodzaak tot het bezitten van een eigen

auto. Er zullen deelauto's beschikbaar worden gesteld. Hierdoor kan de parkeerbehoefte met 20% worden gereduceerd.

- Inzet Mobility as a Service (MaaS): de toegevoegde waarde van het MaaS-concept is dat alle mobiliteitsopties in één applicatie worden weergegeven, zodat reizigers op een laagdrempelige manier gebruik kunnen maken van verschillende vervoersopties. Het voornemen is om deelauto's en deelfietsen beschikbaar te stellen voor bewoners, welke gereserveerd kunnen worden via een app. Dit levert een reductie van 20% op.
- Extra fietsparkeerplaatsen: door het realiseren van fietsparkeerplaatsen mag er een correctie van 10% worden ingezet. Deze fietsparkeerplaatsen worden zowel op de begane grond als in de parkeergarage gerealiseerd. De concrete uitwerking vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het aspect bouwen.

De genoemde mobiliteitscorrecties mogen conform het beleid gestapeld worden. Dit levert een reductie ten opzichte van de parkeernormen op van in totaal 80%.

Conform het gemeentelijk beleid, inclusief de hierboven genoemde mobiliteitscorrecties, is inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen er benodigd zijn. Dit is berekend voor zowel parkeerbak veldblok als parkeerbak wandblok. In het onderstaande figuur is de parkeerbehoefte berekend met en zonder dubbelgebruik. Aangezien deelauto's een gereserveerde parkeerplaats krijgen zijn deze niet meegenomen in het dubbelgebruik (en zodoende op alle momenten van de week 100% bezet).

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
appartement 40-65 m² gbo	9,3	4,6	4,6	8,4	7,4	9,3	5,6	7,4
appartement 65-85 m² gbo	11,3	5,6	5,6	10,2	9,0	11,3	6,8	9,0
appartement 85-120 m² gbo	22,4	11,2	11,2	20,2	17,9	22,4	13,4	17,9
appartement > 120 m² gbo	1,2	0,6	0,6	1,1	1,0	1,2	0,7	1,0
kantoor	4,8	4,8	4,8	0,2	3,6	0,0	0,0	0,0
bedrijfsruimte	13,0	13,0	13,0	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0
winkel	0,8	0,2	0,5	0,3	0,6	0,0	0,8	0,3
culturele voorziening	0,3	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,3	0,3
horeca	9,6	2,9	3,8	8,6	9,1	0,0	6,7	9,6
hotel	22,0	22,0	11,0	15,4	15,4	22,0	11,0	22,0
maatschappelijk	3,8	3,8	2,9	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4
deelauto's	23	23	23	23	23	23	23	23
totaal	***122***	***92***	***81***	***89***	***88***	***89***	***69***	***91***
capaciteit	205	205	205	205	205	205	205	205
tekort (-) / overschot	**83**	**113**	**124**	**116**	**117**	**116**	**136**	**114**

Figuur 6.6: parkeerbalans Codrico parkeerbak veldblok, alle cijfers zijn inclusief toegepaste mobiliteitscorrecties (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Uit de bovenstaande figuur is af te lezen dat met de toepassing van de mobiliteitscorrecties en dubbelgebruik maximaal 92 parkeerplaatsen benodigd zijn op het drukste moment (werkdagochtend). Zonder de toepassing van dubbelgebruik zijn 122 parkeerplaatsen benodigd voor de ontwikkeling in parkeerbak veldblok. Met een parkeercapaciteit van 205 parkeerplaatsen in parkeerbak veldblok is (zowel met als zonder dubbelgebruik) sprake van een forse restcapaciteit

Dezelfde berekening is gemaakt voor parkeerbak wandblok, waarvan de resultaten terug te vinden zijn in de onderstaande figuur.

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
appartement 40-65 m² gbo	52,7	26,4	26,4	47,4	42,2	52,7	31,6	42,2
appartement 65-85 m² gbo	35,2	17,6	17,6	31,6	28,1	35,2	21,1	28,1
appartement 85-120 m² gbo	52,0	26,0	26,0	46,8	41,6	52,0	31,2	41,6
appartement > 120 m² gbo	2,6	1,3	1,3	2,4	2,1	2,6	1,6	2,1
kantoor	52,8	52,8	52,8	2,6	39,6	0,0	0,0	0,0
bedrijfsruimte	8,6	8,6	8,6	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0
winkel	3,4	1,0	2,1	1,4	2,7	0,0	3,4	1,4
horeca	9,6	2,9	3,8	8,6	9,1	0,0	6,7	9,6
maatschappelijk	5,1	5,1	3,8	0,5	0,5	0,0	0,5	0,5
deelauto's	65	65	65	65	65	65	65	65
totaal	***287***	***207***	***207***	***207***	***231***	***207***	***161***	***190***
capaciteit	155	155	155	155	155	155	155	155
tekort (-) / overschot	**-132**	**-52**	**-52**	**-52**	**-76**	**-52**	**-6**	**-35**

Figuur 6.7: parkeerbalans Codrico parkeerbak wandblok, alle cijfers zijn inclusief toegepaste mobiliteitscorrecties (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Uit de bovenstaande figuur is af te lezen dat met de toepassing van de mobiliteitscorrecties en dubbelgebruik maximaal 231 parkeerplaatsen benodigd zijn op het drukste moment (koopavond). Zonder de toepassing van dubbelgebruik zijn 287 parkeerplaatsen benodigd voor de ontwikkeling in parkeerbak wandblok. Met een parkeercapaciteit van 155 parkeerplaatsen in parkeerbak wandblok is er sprake van een fors tekort aan parkeerplaatsen in deze parkeerbak (zowel met als zonder dubbelgebruik). In de volgende paragraaf is daarom onderzocht in hoeverre een deel van de parkeerbehoefte opgelost kan worden in parkeerbak veldblok.

In parkeerbak veldblok is sprake van een fors overschot aan parkeerplaatsen en in parkeerbak wandblok is sprake van een fors tekort aan parkeerplaatsen. Daarom is onderzocht welke parkeerders uit parkeerbak wandblok opgelost kunnen worden in parkeerbak veldblok zodat in beide parkeergarages sprake is van een sluitende parkeerbalans. Uiteindelijk zijn de volgende functies herverdeeld:

- De parkeerbehoefte van kantoren in parkeerbak wandblok is verplaatst naar parkeerbak veldblok.
- De parkeerbehoefte van deelauto's in parkeerbak wandblok is verplaatst naar parkeerbak veldblok.

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
appartement 40-65 m² gbo	9,3	4,6	4,6	8,4	7,4	9,3	5,6	7,4
appartement 65-85 m² gbo	11,3	5,6	5,6	10,2	9,0	11,3	6,8	9,0
appartement 85-120 m² gbo	22,4	11,2	11,2	20,2	17,9	22,4	13,4	17,9
appartement > 120 m² gbo	1,2	0,6	0,6	1,1	1,0	1,2	0,7	1,0
kantoor	57,6	57,6	57,6	2,9	43,2	0,0	0,0	0,0
bedrijfsruimte	13,0	13,0	13,0	0,6	0,6	0,0	0,0	0,0
winkel	0,8	0,2	0,5	0,3	0,6	0,0	0,8	0,3
culturele voorziening	0,3	0,0	0,0	0,1	0,1	0,0	0,3	0,3
horeca	9,6	2,9	3,8	8,6	9,1	0,0	6,7	9,6
hotel	22,0	22,0	11,0	15,4	15,4	22,0	11,0	22,0
maatschappelijk	3,8	3,8	2,9	0,4	0,4	0,0	0,4	0,4
deelauto's	88	88	88	88	88	88	88	88
totaal	***239***	***210***	***199***	***156***	***193***	***154***	***134***	***156***
capaciteit	205	205	205	205	205	205	205	205
tekort (-) / overschot	**-34**	**-5**	**6**	**49**	**12**	**51**	**71**	**49**

Figuur 6.8: parkeerbalans parkeerbak veldblok (inclusief de parkeerbehoefte van kantoren en deelauto's uit parkeerbak 2) (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Uit de bovenstaande parkeerbalans blijkt nu dat er in parkeerbak veldblok inclusief dubbelgebruik sprake is van een tekort in de parkeerbalans. Op het maatgevende moment (werkdagochtend) zijn er 210

parkeerplaatsen benodigd. Met een parkeercapaciteit van 205 parkeerplaatsen is er een tekort aan 5 parkeerplaatsen. Op de andere momenten van de week is sprake van een beperkte restcapaciteit.

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
appartement 40-65 m² gbo	52,7	26,4	26,4	47,4	42,2	52,7	31,6	42,2
appartement 65-85 m² gbo	35,2	17,6	17,6	31,6	28,1	35,2	21,1	28,1
appartement 85-120 m² gbo	52,0	26,0	26,0	46,8	41,6	52,0	31,2	41,6
appartement > 120 m² gbo	2,6	1,3	1,3	2,4	2,1	2,6	1,6	2,1
bedrijfsruimte	8,6	8,6	8,6	0,4	0,4	0,0	0,0	0,0
winkel	3,4	1,0	2,1	1,4	2,7	0,0	3,4	1,4
horeca	9,6	2,9	3,8	8,6	9,1	0,0	6,7	9,6
maatschappelijk	5,1	5,1	3,8	0,5	0,5	0,0	0,5	0,5
totaal	**169**	**89**	**90**	**139**	**127**	**143**	**96**	**125**
capaciteit	155	155	155	155	155	155	155	155
tekort (-) / overschot	**-14**	**66**	**65**	**16**	**28**	**12**	**59**	**30**

Figuur 6.9: parkeerbalans parkeerbak wandblok (nu zonder de parkeerbehoefte van kantoren en deelauto's omdat deze in parkeerbak veldblok zijn opgelost) (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Uit figuur 6.9 blijkt dat er na de herverdeling (inclusief dubbelgebruik) wel sprake is van voldoende parkeeraanbod op het maatgevende moment (werkdagnacht). Er zijn dan in totaal 143 parkeerplaatsen benodigd bij een parkeeraanbod van 155 parkeerplaatsen. Zodoende is er sprake van een restcapaciteit van 12 parkeerplaatsen op het maatgevende moment.

Bij veldblok is sprake van een tekort aan 5 parkeerplaatsen op een werkdagochtend (op alle overige momenten is sprake van voldoende parkeeraanbod). Op een werkdagochtend is er na de herverdeling sprake van een restcapaciteit van 66 parkeerplaatsen in wandblok. Het tekort aan parkeerplaatsen in Veldblok kan tijdens een werkdagochtend zodoende worden opgelost in wandblok. In totaal wordt voor het hele plan zodoende in genoeg parkeercapaciteit voorzien.

In de planregels is vastgelegd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, zodat geborgd is dat hier invulling aan wordt gegeven.

Fietsparkeren

Voor fietsparkeren worden er twee stallingen gerealiseerd, een bij het veldblok en een bij het wandblok. Dit is conform Artikel 17 uit het parkeerbeleid een gelijkwaardig alternatief voor het realiseren van individuele fietsenbergingen. Wel dient er aanvullend een kleine berging per woning beschikbaar te zijn (al dan niet in de woning zelf). Voor de fietsparkeerbalans zijn enkele scenario?s uitgewerkt vari?rend van volledig dubbelgebruik tot helemaal geen dubbelgebruik van fietsparkeerplaatsen. Het is denkbaar dat bijvoorbeeld voor alleen bewoners een aparte fietsenstalling komt. In dat geval zou het niet mogelijk zijn om de fietsparkeerbehoefte van bewoners mee te nemen in het dubbelgebruik. Met behulp van de scenario?s is inzichtelijk gemaakt wat de impact op de fietsparkeerbehoefte is bij het wel of niet meenemen van bepaalde doelgroepen in het dubbelgebruik. Voor het toepassen van dubbelgebruik zijn aanwezigheidspercentages gehanteerd, zoals deze ook bij autoparkeren zijn gehanteerd (zie tabel 3.2). Er is binnen deze studie nog geen rekening gehouden met fietsparkeerplaatsen voor de inzet van deelfietsen voor het MaaS concept.

Het benodigde fietsparkeeraanbod is berekend door het functieaanbod uit figuur 6.3 te vermenigvuldigen met de gemeentelijke fietsparkeernormen (per parkeerbak). In het onderzoek is uitgegaan van de fietsparkeernormen uit 'Beleidsregeling Parkeernormen auto en fiets gemeente Rotterdam 2022'. De relevante fietsparkeernormen worden hieronder weergegeven.

functie	functie in beleid	fietsparkeernorm	eenheid
appartement 40-65 m² gbo	appartement 40-65 m² gbo	3	ppl per woning
appartement 65-85 m² gbo	appartement 65-85 m² gbo	3	ppl per woning
appartement 85-120 m² gbo	appartement 85-120 m² gbo	4	ppl per woning
appartement > 120 m² gbo	appartement > 120 m² gbo	5	ppl per woning
bezoekers woningen*	-	0,25	ppl per woning
kantoor	commerciële dienstverlening en kantoor met baliefunctie	5,0	ppl per 100 m² bvo
bedrijfsruimte	bedrijfsverzamelgebouw/atelier	2,0	ppl per 100 m² bvo
winkels	supermarkt	2,9	ppl per 100 m² bvo
culturele voorzieningen	religiegebouw	1,0	ppl per bezoekersplaats
horeca	restaurant	10,0	ppl per 100 m² bvo
hotel	hotel	0,4	ppl per kamer
maatschappelijk	1e lijns gezondheidscentra	1,0	ppl per behandelkamer

Figuur 6.10: gehanteerde fietsparkeernormen confom gemeentelijk beleid (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

De onderstaande figuur geeft de fietsparkeerbalans weer van parkeerbak veldblok per doelgroep en functie.

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
bewoners								
40-65 m²	348,0	174,0	174,0	313,2	278,4	348,0	208,8	278,4
65-85 m²	282,0	141,0	141,0	253,8	225,6	282,0	169,2	225,6
85-120 m²	448,0	224,0	224,0	403,2	358,4	448,0	268,8	358,4
> 120 m²	25,0	12,5	12,5	22,5	20,0	25,0	15,0	20,0
vaste gebruikers								
kantoor	40,0	40,0	40,0	2,0	30,0	0,0	0,0	0,0
bedrijfsruimte	85,5	85,5	85,5	4,3	4,3	0,0	0,0	0,0
winkels	2,2	0,6	1,3	0,9	1,7	0,0	2,2	0,9
culturele voorzieningen	16,7	1,7	1,7	5,0	5,0	0,0	16,7	16,7
horeca	30,0	9,0	12,0	27,0	28,5	0,0	21,0	30,0
hotel	22,0	22,0	11,0	15,4	15,4	22,0	11,0	22,0
maatschappelijk	8,1	8,1	6,1	0,8	0,8	0,0	0,8	0,8
bezoekers								
kantoor	10,0	10,0	10,0	0,5	7,5	0,0	0,0	0,0
bedrijfsruimte	4,5	4,5	4,5	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0
winkels	12,2	3,7	7,3	4,9	9,8	0,0	12,2	4,9
culturele voorzieningen	83,3	8,3	8,3	25,0	25,0	0,0	83,3	83,3
horeca	120,0	36,0	48,0	108,0	114,0	0,0	84,0	120,0
hotel	22,0	22,0	11,0	15,4	15,4	22,0	11,0	22,0
maatschappelijk	9,9	5,0	5,0	9,9	9,9	2,5	6,0	8,0
bezoekers woningen	81,8	8,2	16,4	65,4	57,2	0,0	49,1	81,8
extra fietsparkeerplaatsen	97,7	48,8	48,8	87,9	78,2	97,7	58,6	78,2
totaal	***1.749***	***816***	***820***	***1.277***	***1.207***	***1.149***	***959***	***1.273***

Figuur 6.11: fietsparkeerbalans parkeerbak veldblok (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Uit de figuur blijkt dat er in totaal zonder dubbelgebruik 1.749 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn voor het Veldblok. Inclusief volledig dubbelgebruik bedraagt de fietsparkeerbehoefte 1.277 fietsparkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdagavond). Voor bewoners zijn minstens (327 woningen x 2 =) 654 fietsparkeerplaatsen in een laag rek benodigd.

De samenvatting van de resultaten van de verschillende scenario's volgt hieronder.

scenario	fietsparkeerbehoefte
iedere doelgroep apart	1.749
alleen bezoekers samen	1.725
bewoners en vaste gebruikers samen	1.711
vaste gebruikers en bezoekers samen	1.688
iedereen samen	1.277

Figuur 6.12: fietsparkeerbehoefte per scenario qua mate van dubbelgebruik (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Figuur 6.13 geeft de fietsparkeerbalans van parkeerbak wandblok per doelgroep en functie weer.

functie	zonder dubbel gebruik	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond
bewoners								
40-65 m²	1977,0	988,5	988,5	1779,3	1581,6	1977,0	1186,2	1581,6
65-85 m²	879,0	439,5	439,5	791,1	703,2	879,0	527,4	703,2
85-120 m²	1040,0	520,0	520,0	936,0	832,0	1040,0	624,0	832,0
> 120 m²	55,0	27,5	27,5	49,5	44,0	55,0	33,0	44,0
vaste gebruikers								
kantoor	440,0	440,0	440,0	22,0	330,0	0,0	0,0	0,0
bedrijfsruimte	57,0	57,0	57,0	2,9	2,9	0,0	0,0	0,0
winkels	9,8	2,9	5,9	3,9	7,8	0,0	9,8	3,9
horeca	30,0	9,0	12,0	27,0	28,5	0,0	21,0	30,0
maatschappelijk	10,8	10,8	8,1	1,1	1,1	0,0	1,1	1,1
bezoekers								
kantoor	110,0	110,0	110,0	5,5	82,5	0,0	0,0	0,0
bedrijfsruimte	3,0	3,0	3,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0
winkels	55,6	16,7	33,4	22,2	44,5	0,0	55,6	22,2
horeca	120,0	36,0	48,0	108,0	114,0	0,0	84,0	120,0
maatschappelijk	13,3	6,6	6,6	13,3	13,3	3,3	8,0	10,6
bezoekers woningen	305,8	30,6	61,2	244,6	214,0	0,0	183,5	305,8
extra fietsparkeerplaatsen	155,9	78,0	78,0	140,3	124,7	155,9	93,5	124,7
totaal	***5.262***	***2.698***	***2.761***	***4.007***	***3.999***	***3.954***	***2.733***	***3.654***

Figuur 6.13: fietsparkeerbalans parkeerbak wandblok (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel)

Uit figuur 6.13 blijkt dat er in totaal zonder dubbelgebruik 5.262 fietsparkeerplaatsen benodigd zijn voor het Wandblok. Inclusief volledig dubbelgebruik bedraagt de fietsparkeerbehoefte 4.007 fietsparkeerplaatsen op het maatgevende moment (werkdagavond). Voor bewoners zijn minstens (1.223 woningen x 2 =) 2.446 fietsparkeerplaatsen in een laag rek benodigd.

Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten van de verschillende scenario's voor dubbelgebruik.

scenario	fietsparkeerbehoefte
iedere doelgroep apart	5.262
alleen bezoekers samen	5.123
bewoners en vaste gebruikers samen	5.238
vaste gebruikers en bezoekers samen	5.098
iedereen samen	4.007

Figuur 6.14: fietsparkeerbehoefte per scenario qua mate van dubbelgebruik (bron: Verkeersonderzoek Codrico Rotterdam Goudappel

Verkeersafwikkeling

Door Goudappel Coffeng is aan de hand van het verkeersmodel van de gemeente Rotterdam inzichtelijk gemaakt wat de impact is van de veranderende verkeersstromen als gevolg van de beoogde ontwikkeling van het Codrico terrein. Hierbij is gekeken naar twee scenario's: WLO-hoog en Stedelijke Referentie. Hieruit volgt dat:

- Ter plaatse van het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk is in de ochtendspits in de toekomst sprake van een matige verkeersafwikkeling met wachttijden tot 105 seconden in het WLO-hoog-scenario. Daarmee kan het verkeer acceptabel worden afgewikkeld, maar is wel sprake van weinig tot geen restcapaciteit op het kruispunt. In het Stedelijke Referentie scenario is de cyclustijd 82 seconden en is de verkeersafwikkeling goed. Kijkend naar de avondspits is de cyclustijd meer dan verdubbeld ten opzichte van de ochtendspits. De cyclustijd bedraagt in beide scenario's meer dan 180 seconden en ligt daarmee fors boven de grenswaarde van 120 seconden. Daarmee is sprake van een slechte verkeersafwikkeling in de toekomstige avondspits op het kruispunt Hillelaan – Brede Hilledijk. Twee mogelijke oplossingsrichtingen zijn onderzocht, welke hieronder worden toegelicht. In nader overleg zal worden bepaald voor welke oplossingsrichting gekozen wordt.
- Ter plaatse van het kruispunt Hillelaan - Maashaven Noordzijde geldt dat zowel in de ochtend als de avondspits en in beide scenario's de gemiddelde cyclustijd ruim onder de grenswaarde blijft. Daarmee is voor dit kruispunt sprake van een goede verkeersafwikkeling in de toekomst met de huidige vormgeving en is er voldoende restruimte aanwezig om een tijdelijke piekbelasting of verstoring op te vangen.

De bottleneck in de huidige vormgeving is met name de noordzijde van de Hillelaan. De rechtdoor gaande verkeersstroom is groter dan de capaciteit van de enkele rijstrook die beschikbaar is. Capaciteitsuitbreiding op deze relatie (Hillelaan noord naar Hillelaan zuid) daar is zodoende gewenst. Hiervoor zijn twee varianten opgesteld:

- Beide voorsorteerstroken op de Hillelaan noord worden opengesteld voor het rechtdoorgaande verkeer, waarbij de rechterrijstrook ook nog gebruikt kan worden voor het verkeer dat rechtsaf wil. Dit verkeer zal in deelconflict zijn met de fietsers en voetgangers die parallel aan de Hillelaan de Brede Hilledijk kruisen. Deze variant vraagt minder fysieke aanpassingen aan het kruispunt, maar de cyclustijden liggen hierbij wel hoger dan de andere variant. Voor beide scenario's is de verkeersafwikkeling in de ochtendspits goed en in de avondspits matig. Wat betekent dat er geen restruimte in de regeling is om een tijdelijke piekbelasting of een verstoring goed op te vangen.
- Er komt een extra rijstrook aan de noordzijde, waardoor het rechtdoorgaande verkeer twee opstelstroken krijgt en er een exclusieve rechtsafstrook blijft. Voor deze variant geldt dat de cyclustijden lager liggen en de verkeersafwikkeling in beide scenario's in zowel de ochtend- als avondspits goed is.

Conclusie

Parkeren

Voor wat betreft de effecten op het parkeren als gevolg van de ontwikkeling, kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

- De parkeerbehoefte van de functies gekoppeld aan parkeerbak veldblok bedraagt in totaal 92

parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Met een capaciteit van 205 parkeerplaatsen is sprake van een fors overschot.
- De parkeerbehoefte van de functies gekoppeld aan parkeerbak wandblok bedraagt in totaal 231 parkeerplaatsen op het maatgevende moment. Met een parkeercapaciteit van 155 parkeerplaatsen is sprake van een tekort aan parkeerplaatsen.
- Het tekort in parkeerbak wandblok kan worden opgelost door een deel van de parkeerbehoefte (bestaande uit deelauto's en kantoren) op te lossen in parkeerbak veldblok. Zodoende is in parkeerbak veldblok sprake van een sluitende parkeerbalans en is in parkeerbak wandblok sprake van een klein overschot. Dit overschot wordt ingezet voor het toewijzen van gereserveerde parkeerplaatsen voor de grote woningen (> 120 m^2), waarna er nog steeds sprake is van een kleine restcapaciteit.
- Voor Codrico zijn in het hele plan voldoende parkeerplaatsen voor auto's voorzien.

Fietsparkeren

Voor wat betreft de effecten op het fietsparkeren als gevolg van de ontwikkeling, kunnen de volgende conclusies getrokken worden:
- Voor parkeerbak veldblok zijn in totaal tussen de 1.749 en 1.277 fietsparkeerplaatsen benodigd, afhankelijk van het gekozen scenario.
- Voor parkeerbak wandblok zijn in totaal tussen de 5.262 en de 4.007 fietsparkeerplaatsen benodigd, afhankelijk van het gekozen scenario.

Verkeersafwikkeling

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling, kunnen de volgende conclusies getrokken worden:
- Het kruispunt Hillelaan - Brede Hilledijk kan met de huidige vormgeving de verwachte verkeerstromen voor 2030 niet goed afwikkelen. Voor een goede verkeersafwikkeling is een extra rechtdoorgaande rijstrook nodig aan de noordzijde. Er kan ook gedacht worden aan een extra rechtdoorgaande rijstrook door deze te combineren met de rechtsafstrook aan de noordzijde. In dat geval is de verkeersafwikkeling in de avondspits wel matig. Bovendien is in laatstgenoemde variant kans op terugslag tot het kruispunt Hillelaan - Maashaven Noordzijde. Verder is in beide varianten een verbreding naar twee rijstroken benodigd aan de zuidzijde van het kruispunt.
- Samenvattend zijn voor het kruispunt Hillelaan - Maashaven Noordzijde geen aanpassingen benodigd aan de vormgeving om het verkeer in de toekomst goed te kunnen afwikkelen.

6.4 Geluid

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De basis voor het beoordelen van geluid is de Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet. In deze wetten liggen normen vast voor geluid afkomstig van de industrie, weg- en spoorwegverkeer en luchtvaartverkeer. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient in het kader van goede ruimtelijke ordening sprake te zijn van een goede leefkwaliteit, of leefomgevingskwaliteit. Deze begrippen zijn niet duidelijk omlijnd en kennen vele invalshoeken. Met betrekking tot geluid betekent het echter dat niet alleen gekeken wordt naar de geluidsbronnen genoemd in de Wet geluidhinder, maar ook naar niet wettelijke geluidsbronnen zoals scheepvaart, tramverkeer, 30 km/uur wegen, parkeervoorzieningen. Hierbij wordt het geluidsniveau in beeld gebracht. In de Wet geluidhinder staan de geluidsgevoelige bestemmingen genoemd waarvoor maximaal toelaatbare geluidsbelastingen gelden maar ook hier geldt dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken moet worden naar bestemmingen, die in de Wet geluidshinder niet als geluidsgevoelig zijn aangemerkt, maar dit wel kunnen zijn.

Rotterdams beleid

In het bestemmingsplan wordt een opsomming van geluidsgevoelige bestemmingen en eventueel nieuwe bronnen, of aanpassingen van bestaande bronnen weergegeven. Onderzocht wordt of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting (ook wel voorkeurswaarde genoemd) overschreden wordt. Is dit het geval, dan is onderzoek noodzakelijk naar maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting terug te dringen. Indien het niet haalbaar blijkt de geluidsbelasting terug te dringen tot de maximaal

toelaatbare waarde biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid een hogere maximaal toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen. Dit heet het nemen van een Besluit hogere waarden. De motivering van dit besluit moet voldoen aan het Rotterdamse Ontheffingsbeleid Wet geluidhinder. Dit beleid is erop gericht het aantal geluidgehinderden zoveel mogelijk terug te dringen.

Relatie tot plangebied
De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen en maatschappelijke functies (kinderopvang), aldus geluidsgevoelige bestemmingen, in een stedelijk gebied met enkele drukke wegen in de omgeving.

Vanwege de realisatie van geluidsgevoelige functies binnen de geluidzone van diverse wegen en het gezoneerde industrieterrein 'Waal-/Eemhaven' is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8.

Geluidsbelasting

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeer ter plaatse van de gevels van de beoogde ontwikkeling ten gevolge van wegverkeerslawaai wordt overschreden. Er treden ten gevolge van wegverkeer over de Brede Hilledijk en Veerlaan ter plaatse van de gevels van de beoogde ontwikkeling geluidbelastingen op tot ten hoogste respectievelijk 54 en 49 dB (inclusief aftrek conform artikel 110 g Wgh). Hierbij kan worden opgemerkt dat ook trambanen doorgaans als wegverkeerslawaai worden beschouwd. Dit is in lijn met het gemeentelijk geluidbeleid waarin wordt gesteld dat als de trambaan zich binnen de geluidzone van een naastgelegen weg (in dit geval Laan op Zuid) bevindt en er geen gebouwen tussen de trambaan en de weg staan, sprake is van een gezamenlijke verkeersstroom.

Tevens wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai overschreden. De geluidbelasting als gevolg van industrielawaai bedraagt maximaal 51 dB(A). Deze overschrijding is naar alle verwachting slechts zeer plaatselijk en alleen ter hoogte van het zogenaamde wandblok.

In onderstaand overzicht zijn de aan te vragen hogere waarden weergegeven.

Aan te vragen hogere waarden ten gevolg van wegverkeer

Wegverkeer	
Codrico toren	382 geluidgevoelige functies
Wandblok	89 geluidgevoelige functies
Monument Silo C1	77 geluidgevoelige functies
Veldblok	63 geluidgevoelige functies
Totaal	611 geluidgevoelige functies

Aan te vragen hogere waarde ten gevolge van industrielawaai

Industrielawaai	
Wandblok	455 geluidgevoelige functies
Totaal	455 geluidgevoelige functies

Figuur 6.17: aan te vragen hogere waarden (bron: Akoestisch onderzoek Peutz)

Dit wandblok bestaat uit 419 woningen op en boven de 6de verdieping, waarvan 277 woningen een buitenruimte hebben die tenminste 1 dB geluidreductie bewerkstelligd, waardoor deze buitenruimte als geluidluw kan worden aangemerkt. De overige 142 woningen in het wandblok hebben geen buitenruimte/geluidluwe gevel. Dit houdt in dat circa 34% van de woningen die de gemeentelijke grenswaarde voor industrielawaai overschrijden geen buitenruimte hebben. Daarnaast houdt het in dat circa 9,5% van de woningen van het totale plan de grenswaarde voor industrielawaai overschrijden en geen buitenruimte hebben. Voor deze woningen wordt voorzien in alternatieve oplossingen in de vorm van een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte. Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidbeleid.

Voor alle woningen wordt de maximaal berekende waarde als hogere waarde aangevraagd, te weten:

- ten gevolge van wegverkeer over de Brede Hilledijk: 54 dB (inclusief aftrek conform artikel 110 g Wgh);
- ten gevolge van de Veerlaan: 49 dB (inclusief aftrek conform artikel 110 g Wgh);
- ten gevolge van het industrieterrein 'Waal-/Eemhaven': 51 dB(A).

Ter hoogte van de Maashaven Oostzijde is het metrostation Rijnhaven gelegen (op circa 5 meter hoogte ten opzichte van het maaiveld). Dit metrostation is ten behoeve van Metrolijn D en E, welke geen onderdeel uitmaken van de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder. Hierdoor zijn vanuit wettelijk oogpunt formeel geen eisen van toepassing. Desondanks is in het akoestisch onderzoek voor wat betreft de toetsing aansluiting gezocht bij de Wgh en is de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting ter hoogte van een geluidsgevoelige bestemming van 55 dB L_{den} aangehouden. Uit het onderzoek volgt dat de geluidbelasting ter hoogte van een geluidsgevoelige functie de aangehouden 55 dB L_{den} niet overschrijdt.

Maatregelen

Voordat kan worden besloten de hoogste berekende geluidbelastingen als hogere waarden vast te stellen, moet eerst worden bekeken of er door het treffen van maatregelen aan de voorkeurswaarden kan worden voldaan, danwel de geluidskwaliteit kan worden verbeterd. In het akoestisch onderzoek is aangegeven welke maatregelen overwogen kunnen worden.

Voor de beoogde ontwikkeling zijn de mogelijkheden voor bron- en overdrachtsmaatregelen beperkt. In voorliggende situatie worden (bouwkundige) maatregelen bij de ontvanger als meest kansrijk geacht. Hiermee zal tevens voldaan moeten worden aan de ontheffingscriteria (geluidluwe gevel) uit het gemeentelijk beleid inzake het verlenen van hogere waarden. Dit betekent dat iedere woning in eerste aanleg voorzien moet worden van een geluidsluwe gevel. Opgemerkt wordt dat bij uitzonderingssituaties afgeweken kan worden van de criteria uit het ontheffingsbeleid. Om geluidhinder zoveel mogelijk te voorkomen zal daarbij gezocht moeten worden naar alternatieve oplossingen. Bij de beoogde ontwikkeling zal rekening gehouden worden met het realiseren van een goed woon- en leefklimaat. Door middel van (eventueel een combinatie van) maatregelen of alternatieve oplossingen zoals een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte in het wandblok zal worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Cumulatie

Aangezien in voorliggende situatie hogere waarden aangevraagd moeten worden, is het benodigd om de cumulatie van geluid nader te beschouwen. In de voorliggende situatie bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeers- en industrielawaai ter plaatse van de gevels van de beoogde geluidsgevoelige functies ten hoogste 60 dB.

In voorliggende situatie is geen sprake van een overschrijding van de van toepassing zijnde maximale ontheffingswaarden. Een hoge gecumuleerde geluidbelasting op een dergelijke stedelijke locatie is bovendien niet ongebruikelijk. Daarnaast wordt gestreefd om kwalitatief hoogwaardige woningen te realiseren waarmee een prettig woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt nagestreefd. De beoogde woningen zullen wat betreft het binnenniveau in ieder geval voldoen aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit 2012. Hiermee zal een aanvaardbaar akoestisch binnenniveau worden gewaarborgd.

Conclusie

In dit geval is een besluit hogere waarden nodig vanwege wegverkeerslawaai afkomstig van verschillende wegen en industrielawaai. In de planregels is geborgd dat de beoogde ontwikkeling aan dit besluit dient te voldoen. Bij de verdere uitwerking van het plan zal hier dan ook voor worden zorggedragen.

6.5 Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn in het bestemmingsplan twee aspecten van belang. Ten eerste dient nagegaan te worden wat de gevolgen zijn van het plan voor de (lokale) luchtkwaliteit. Daarnaast dient te worden nagegaan of de gewenste bestemming past bij de aanwezige luchtkwaliteit. Dit geldt vooral voor bestemmingen die gevoelig zijn voor een verminderde luchtkwaliteit zoals scholen, kinderopvang, bejaardenhuizen, maar ook woningen. Volgens Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wet luchtkwaliteit) zijn grenswaarden opgenomen voor de volgende stoffen; zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (fijnstof), lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden in Nederland op bepaalde plaatsen overschreden. Vooral langs drukke wegen in stedelijk gebied. Aan de andere grenswaarden wordt voldaan.
De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). In de gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald, verbeteren de betrokken overheden met gebiedsgerichte programma's de luchtkwaliteit. Het NSL bevat zowel ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit verslechteren als maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het NSL moet ervoor zorgen dat overal de grenswaarden worden gehaald. Een groot deel van de maatregelen uit het NSL wordt nu al uitgevoerd. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.
Tegelijk met de Wet luchtkwaliteit is het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. De wet maakt onderscheid tussen ruimtelijke projecten die in betekenende mate bijdragen aan de luchtvervuiling en projecten die daaraan niet in betekenende mate bijdragen. Het besluit regelt de grens daartussen. Het NSL bepaalt de grens tussen wel of niet in betekenende mate op 3% van de grenswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit bij de vaststelling van een ruimtelijk plan. Ontwikkelingen die niet in betekenende mate bijdragen hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden. De gemeenteraad kan een bestemmingsplan vaststellen als:

- er door de (ontwikkelingen in) het plan geen grenswaarden worden overschreden;
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof door het plan verbetert of ten minste gelijk blijft;
- er sprake is van een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof en deze toename wordt gecompenseerd door een met het plan samenhangende maatregel of effect;
- het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtvervuiling;
- de in het plan opgenomen ontwikkelingen passen binnen het NSL, of een programma voor het verbeteren van de luchtkwaliteit dat door een ander bestuursorgaan dan het Rijk is opgesteld.

Rotterdams beleid
Om de luchtkwaliteit in Rotterdam te verbeteren en de ontwikkeling van de stad blijvend mogelijk te maken is de Rotterdamse strategie voor Besluit luchtkwaliteit vastgesteld en uitgewerkt in de Rotterdamse aanpak luchtkwaliteit. Daarin worden verschillende maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren beschreven. Zo is een slechte luchtkwaliteit bij nieuwbouw een belangrijk aandachtspunt. Herstructurering is alleen mogelijk als dat resulteert in netto minder blootgestelde inwoners. In overschrijdingsgebieden is nieuwbouw niet toegestaan.
Rotterdam kent een Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderopvang. De beleidsregel is van toepassing op scholen voor basisonderwijs en voortgezet onderwijs en kinderopvang. Deze beleidsregel heeft tot doel het tegengaan van blootstelling van kinderen aan te hoge concentraties van schadelijke stoffen in de buitenlucht. De beleidsregel heeft betrekking op de gronden binnen 100 meter vanaf de rand van een snelweg en binnen 50 meter vanaf de rand van een drukke binnenstedelijke weg (de belaste zone). De beleidsregel is bedoeld om toe te passen bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan.
Toepassing van de beleidsregel in een plan wil zeggen dat er binnen de belaste zone in principe geen nieuwe bestemmingen worden vastgesteld waarbinnen scholen en kinderdagverblijven mogelijk zijn.

Relatie tot plangebied
In het kader van de beoogde ontwikkeling is door Peutz een onderzoek uitgevoerd naar het effect van de beoogde ontwikkeling op de luchtkwaliteit ter plaatse, zie ook bijlage 7.

In het luchtkwaliteitsonderzoek zijn de (jaargemiddelde) concentraties berekend voor het toetsjaar waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de concentraties luchtkwaliteitsbepalende stoffen in de huidige situatie (2023) en de toekomstige situatie na de realisatie van de beoogde ontwikkeling (2034). In onderstaande figuur zijn de rekenresultaten weergegeven.

Concentratie	Jaargemiddelde concentratie (µg/m³)		
	Achtergrondconcentratie[1]	2023 (maximale concentratie)	2034 (maximale concentratie)
NO_2	22,4	23,5	24,1
PM_{10}	18,9	19,1	19,1
$PM_{2,5}$	9,9	10,0	10,0

Figuur 6.18: luchtkwaliteitsbepalende stoffen in de huidige situatie (2023) en de toekomstige situatie inclusief plan (2034) (bron: onderzoek naar luchtkwaliteit Codrico Rotterdam Peutz)

Uit figuur 6.17 valt af te leiden dat sprake is van een bijdrage aan de lokale luchtkwaliteit die ruim onder de 3% van de grenswaarde ligt waardoor sprake is van een NIBM-bijdrage.

In voorliggende situatie is mogelijk sprake van de realisatie van gevoelige bestemmingen conform het Besluit gevoelige bestemmingen. De beoogde ontwikkeling omhelst namelijk mogelijk ook maatschappelijke functies. Er is echter geen sprake van de ligging binnen 300 of 50 meter van respectievelijk rijkswegen of provinciale wegen. In de 'Beleidsregel buitenklimaat: Luchtkwaliteit bij scholen en kinderdagverblijven' is tevens vastgelegd dat voor een nieuwe kinderopvang binnen 100 meter vanaf een rijksweg en binnen 50 meter vanaf een drukke stedelijke weg een nee-tenzij benadering geldt. Dergelijke functies zullen niet gesitueerd worden binnen 100 of 50 meter vanaf respectievelijk een rijksweg of drukke stedelijke weg. Daarnaast wordt overal aan de van toepassing zijnde grenswaarden voor luchtkwaliteit voldaan.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling zal opleveren. Na de realisatie van de beoogde ontwikkeling is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het bestemmingsplan Codrico terrein zorgt niet in betekenende mate voor een toename van de concentratie van schadelijke stoffen in de buitenlucht. Er wordt derhalve voldaan aan de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer. Aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot luchtkwaliteit wordt eveneens voldaan. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan Codrico terrein.

6.6 Bodem

De kwaliteit van de bodem wordt gewaarborgd in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan van invloed zijn op de beoogde functies, of financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan. De bodem zelf kan ook verschillende functies hebben, zoals een archeologische-, of aardkundige waarde, energie-opslag, waterberging en drinkwaterwinning. Deze functies worden indien relevant eerder in deze toelichting beschouwd. In deze paragraaf staat de kwaliteit van de bodem centraal. Ter bescherming van toekomstige gebruikers worden bij nieuwe bestemmingen, of veranderingen van de huidige bestemmingen bepaalde eisen gesteld aan de kwaliteit van de bodem. Dat betekent dat soms onderzoek moet worden gedaan naar de bodemkwaliteit. Indien daaruit blijkt dat er sprake is van een (vermoedelijk) ernstige bodemverontreiniging wordt in deze paragraaf aangegeven hoe daar in relatie met de beoogde bestemming mee wordt omgegaan. Daaruit zal moeten blijken dat de beoogde bestemming haalbaar is.

Relatie tot plangebied

Om te bepalen of de bodem (met betrekking tot milieuhygiënische kwaliteit van de bodem) geschikt is voor het toekomstig gebruik, is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De

resultaten zijn opgenomen in bijlage 4 en worden hieronder samenvattend weergegeven.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, uiterst fijn tot uiterst grof zand. De bovengrond is bovendien plaatselijk zwak humeus. Tevens komen in de ondergrond kleiige lagen of lagen zwak tot sterk zandige en zwak tot sterk siltige kleilagen voor. Direct onder de diverse verhardingen is een laag puin met een dikte van circa 0,5 meter aanwezig. Verder zijn er verspreid over de locatie plaatselijk zwakke tot sterke bijmengingen met baksteen en zeer plaatselijk zwakke tot sterke bijmengingen met koolas waargenomen. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Verspreid over de locatie zijn in de bovengrond, met name direct onder het puin, sterke verontreinigingen met, met name zink en PAK en plaatselijk barium, cadmium en koper aangetoond. Tevens zijn er matige verontreinigingen met minerale olie, nikkel, kwik en lichte verontreinigingen met diverse metalen en PCB aangetoond. In de diepere ondergrond zijn enkele sterke verontreinigingen met cadmium, koper, zink en PAK gemeten. Daarnaast zijn ook in de diepere ondergrond matige verontreinigingen lood en nikkel aangetoond en zijn er lichte verontreinigingen met metalen gemeten.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogst- waarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "heterogeen verdacht, niet lijnvormig" dient te worden beschouwd, wordt op basis van de onderzoeksresultaten bevestigd. Ter plaatse van de aangetroffen matige en sterke verontreinigingen (boringen 06, 07, 10, 14 en 18) adviseert Econsultancy een nader onderzoek uit te voeren naar de aard en mate van de verontreinigingen. Hiermee kan bepaald worden wat eventuele vervolgstappen in het traject zullen zijn. Aan de hand van de bepaalde volumes tijdens het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden overlegd met de DCMR of sanerende maatregelen noodzakelijk en/of gewenst zijn ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging en de later geplande ontwikkeling. Het nader onderzoek zal, zoals voorgesteld, worden uitgevoerd. Voor de overige terreindelen bestaat, gelet op de aard en mate van verontreiniging, géén reden voor het uitvoeren van een nader onderzoek.

Daarnaast is bekend dat er op de locatie ten minste een viertal ondergrondse tanks aanwezig zijn. Deze zijn in 1993 onderzocht (De Straat Milieu-adviseurs, projectnummer 1678, d.d. 4 juni 1993). De tanks waren destijds minimaal 2 jaar gereinigd en gevuld met zand. Voor zover bekend zijn deze tanks nog aanwezig. Tijdens het op locatie uitgevoerde bodemonderzoek in 1999 (De Straat Milieu-adviseurs, projectnummer B6056, d.d. 21 januari 1999) bleek het grondwater nabij de tanks ten hoogste licht verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. Econsultancy adviseert de tanks te verwijderen tijdens een natuurlijk moment, bijvoorbeeld bij graafwerkzaamheden of de ontwikkeling op de locatie. Mogelijk is hierbij een compleet eindsituatie-onderzoek ter plaatse van de tanks noodzakelijk. Dit dient te worden afgestemd met het bevoegd gezag.

Door het aantreffen van een puinfundatie en zeer plaatselijke bijmengingen met puin zal een verkennend onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 noodzakelijk zijn. Econsultancy adviseert dit uit te voeren in een stadium waarbij de huidige bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn of de sloop is voltooid. Er kan dan direct een asbestonderzoek uitgevoerd worden op het gehele terrein en zal invulling aan worden gegeven.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie” of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Conclusie

Met de uitgevoerde onderzoeken is de bodemkwaliteit grotendeels in voldoende mate vastgelegd. De omvang van de verontreinigingen zal nader moeten worden bepaald en mogelijk moeten worden verwijderd. Aan de hand van een nader onderzoek zal worden bepaald of sanerende maatregelen noodzakelijk of gewenst zijn. Indien dit het geval is zal daar invulling aan worden gegeven, zodat het

aspect bodem de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over risico's voor de omgeving als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen, zoals productie, op- en overslag en transport. Rotterdam, met zijn haven en vele industriële activiteiten, is bij uitstek een stad waar externe veiligheid een grote rol speelt. Daarnaast vindt in de regio veel transport van gevaarlijke stoffen plaats. Dat Rotterdammers daardoor gemiddeld een groter risico lopen betrokken te raken bij een incident met gevaarlijke stoffen is evident. Verantwoord omgaan met die risico's is een belangrijke opgave voor Rotterdam. Het reduceren en beheersen van deze risico's is het terrein van externe veiligheid.

Externe veiligheid heeft betrekking op inrichtingen (risicovolle bedrijven), transport (water, weg, spoor en buisleidingen) en luchthavens. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden veiligheidsnormen opgelegd aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vervoerders van gevaarlijke stoffen over de Rijksinfrastructuur (weg, spoorweg en water) moeten gebruik maken van het Basisnet, het hiervoor landelijk aangewezen netwerk. De wetgeving over het Basisnet is vastgelegd in een stelsel van wetten en regels die samen de “Wet Basisnet” worden genoemd. Voor de ruimtelijke ordening in relatie tot het Basisnet zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet van belang. Er is aparte wetgeving voor vuurwerk en explosieven voor civiel gebruik. Voor de oevers van de Nieuwe Waterweg en de Nieuwe Maas heeft de provincie in artikel 11 van haar Verordening Ruimte een veiligheidszone van 25 meter vastgesteld, waarin geen bebouwing is toegestaan. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de wetgeving zijn grenswaarden vastgelegd voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriënterende waarde voor het groepsrisico (GR). Deze hebben als doel zowel individuen als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR is de kans dat iemand overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen in zijn omgeving. Dit risico zegt iets over de kans op een ongeval met dodelijke slachtoffers. Het GR is de kans dat meerdere personen tegelijk dodelijk slachtoffer worden van een ongeval met gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Daarbij wordt bijvoorbeeld gerekend met tien, honderd of duizend slachtoffers tegelijk. Dit risico zegt iets over de omvang van een ongeval en de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kent geen wettelijke normen of grenswaarden, maar een oriënterende waarde en een verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag.

Rotterdams beleid

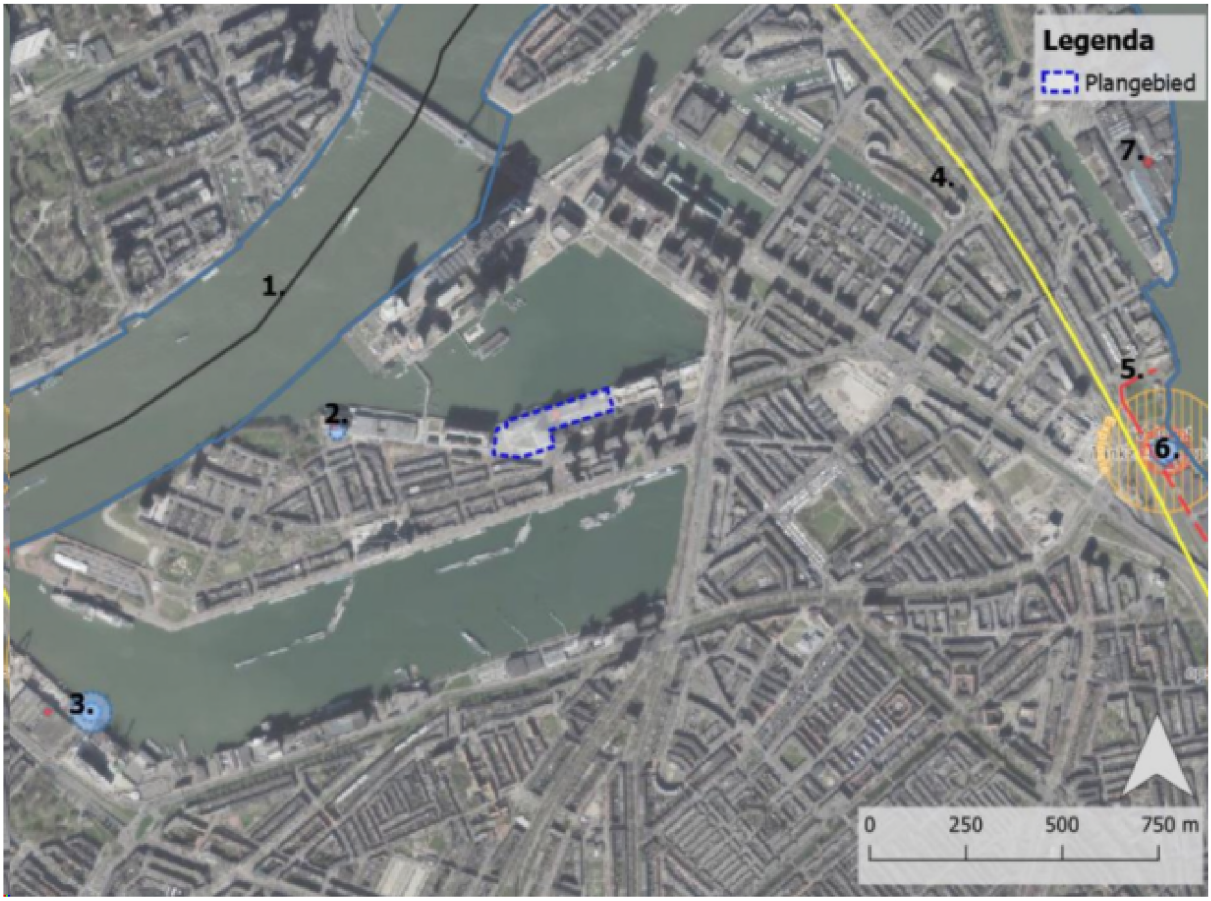
De wetgever biedt gemeenten beleidsvrijheid om groepsrisicobeleid te formuleren dat recht doet aan lokale omstandigheden. In Rotterdam is dit vastgelegd in het Beleidskader Groepsrisico. Daarin streeft Rotterdam voor stad en haven naar een situatie waarbij het groepsrisico voor alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of uitbreiding van risicovolle activiteiten zo laag mogelijk is. Bij voorkeur een situatie die de oriëntatiewaarde niet overschrijdt. Deze ambitie krijgt vorm door, ongeacht de hoogte van het GR ten opzichte van de oriëntatiewaarde, te streven om het GR niet toe te laten nemen, waarbij een afname de voorkeur geniet. Indien dit niet realistisch is wordt door middel van maatwerk gestreefd naar een zo laag mogelijk GR. Bij een toename van het groepsrisico als gevolg van een plan, of een overschrijding van de oriënterende waarde is advies nodig van de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond (VRR).

Relatie tot plangebied

Op korte afstand (circa 1,5 km) van het plangebied liggen zeven risicobronnen, namelijk:

1. Transport van gevaarlijke stoffen over de Nieuwe Maas
2. Opslag gevaarlijke stoffen Provimi B.V.
3. Opslag gevaarlijke stoffen Rhoonse Recycling & Service BV
4. Transport van gevaarlijke stoffen over het spoor
5. Transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen
6. LPG-tankstation aan de Korte Stadionweg 111
7. Opslag gevaarlijke stoffen Hunter Douglas Europe B.V.

De cijfers hierboven corresponderen met de cijfers in het onderstaande figuur.



Figuur 6.19: Uitsnede risicokaart (bron: Onderzoek externe veiligheid Peutz)

Geen van de risicobronnen is voor het bestemmingsplan Codrico terrein relevant, aangezien na onderzoek blijk dat ze allen op een ruime afstand zijn gelegen tot het plangebied.

Wel is de beoogde ontwikkeling, vanwege het transport van toxische stoffen - ondanks dat de beoogde ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter van het spoor is gelegen - binnen het invloedsgebied van het spoor gesitueerd. Dit transport zal geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is immers alsnog op een grote afstand van het spoor gelegen. Wel dient, conform artikel 7 van het Bevt, aandacht besteed te worden aan de mogelijkheden tot voorbereiding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.

Verantwoording groepsrisico

In de voorliggende situatie is het maatgevende ongevalsscenario het voorkomen van een giftige wolk. De mogelijke maatregelen teneinde de zelfredzaamheid en de beheersbaarheid te bevorderen zullen zich dan ook voornamelijk op dit scenario moeten richten.

In het geval van een toxische wolk zijn personen binnen het best beschermd. Hierbij zijn de luchtdichtheid van het gebouw, de mogelijkheid tot het uitschakelen van de ventilatie en het sluiten van deuren en ramen van belang. Wat betreft de toxische wolk zijn daarbij aldus relatief eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties. Hiermee zal bij de uitwerking van het plan rekening gehouden moeten worden.

Bovendien betreft de beoogde ontwikkeling naar verwachting in hoofdzaak zelfredzame personen. Hiermee wordt ook aangenomen dat er in zeer beperkte mate personen met een lichamelijke of geestelijke beperking binnen het plangebied aanwezig zullen zijn. Zodoende zal er geen sprake zijn van een hoge concentratie van 'verminderd zelfredzame' personen. De personen die aanwezig zijn kunnen zichzelf zelfstandig in veiligheid brengen ten tijde van een ongeval met gevaarlijke stoffen in de nabijheid

van het plangebied. Minder zelfredzame personen (zoals kinderen) kunnen daarbij geholpen worden door zelfredzame volwassenen.

Het plangebied is bovendien goed bereikbaar voor hulpdiensten, alsmede zal de toekomstige bevolking goed geïnformeerd worden over hoe te handelen bij een calamiteit. Er zal een adequaat ontruimings- en alarmeringsplan opgesteld worden. Uiteraard zal de beoogde ontwikkeling worden voorzien van een goed functionerend alarmeringssysteem, en zullen duidelijke vluchtroutes aanwezig zijn.

Naar aanleiding van het advies van de VRR zal zorg worden dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat de hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven. Bij de verdere uitwerking van het plan zal dit worden meegenomen. Het is immers van groot belang dat sprake is van een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten, en dat er ook voldoende middelen zijn voor de hulpdiensten om te kunnen acteren. Daarnaast zal naar aanleiding van het advies van de VRR contact met ze worden opgenomen wanneer sprake is van het ontwikkelen van nieuwe energiebronnen en zal in het kader van de omgevingsvergunning overleg worden gevoerd met de Brandpreventie Commmissie over de (basis)principes van het brandveiligheidsconcept van de bouwdelen.

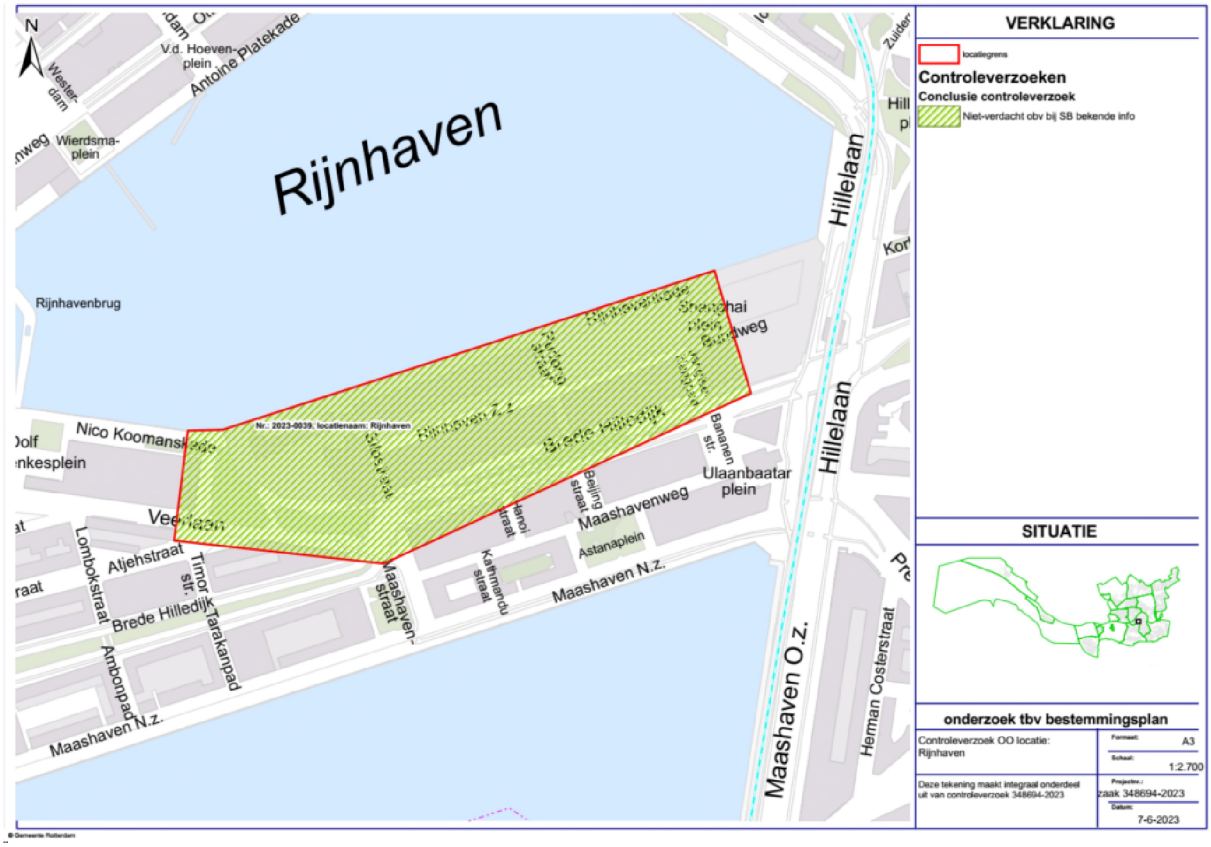
Conclusie

In de nabije omgeving is geen sprake van risicobronnen die - in het kader van externe veiligheid - om een nadere kwantitatieve beschouwing vragen. Dit betekent dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient bij de verdere planuitwerking rekening gehouden te worden met de ligging binnen het invloedsgebied van het spoor. Hiertoe zijn relatief eenvoudige maatregelen mogelijk, zoals een goede luchtdichtheid van het gebouw, centraal en eenvoudig uitschakelbare en afsluitbare ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties.

6.8 Ontplofbare oorlogsresten

Uit ervaring blijkt dat een deel van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog niet tot de gewenste uitwerking kwam en als blindganger in de bodem is achtergebleven. Op grond van Arbowetgeving moet in alle gevallen waarin gevaar voor de veiligheid of gezondheid van de werknemers kan bestaan door de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten een oriënterend onderzoek worden gedaan voordat werkzaamheden kunnen starten. Op basis hiervan kan vervolgens nader onderzoek nodig blijken. Het gaat daarbij om niet ontplofte vliegtuigbommen, ook wel blindgangers genoemd en munitie.

Relatie tot plangebied
Om de kans op aanwezigheid van niet ontplofte explosieven uit de Tweede Wereldoorlog te bepalen, is door het bevoegd gezag de situatie beoordeeld. Uit het vooronderzoek blijkt dat het plangebied onverdacht is op ontplofbare oorlogsresten (zie ook onderstaande figuur). Verder onderzoek naar ontplofbare oorlogsresten is dan ook niet noodzakelijk.



Figuur 6.20: Bodembelastingkaart Ontplofbare Oorlogsresten (bron: Gemeente Rotterdam)

Conclusie
Het aspect ontplofbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.9 Natuur

Per 1 januari 2017 heeft de Wet natuurbescherming (Wnb) onder meer de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet vervangen. De Wet natuurbescherming is de Nederlandse implementatie van het Europese natuurbeleid zoals vastgelegd in de Habitatrichtlijn, de Vogelrichtlijn en in de verdragen van Bern en Bonn.

De Wet natuurbescherming heeft de volgende doelstellingen:

- het behouden en ontwikkelen van natuur;
- het behouden en herstellen van de biodiversiteit;
- het duurzaam kunnen blijven inzetten van natuur voor ecosysteemdiensten;
- het realiseren van samenhangend beleid gericht op het behoud van waardevolle landschappen vanwege hun maatschappelijke functies.

De Wet natuurbescherming verwezenlijkt bovenstaande doelen via; actieve natuurbescherming, gebiedsbescherming, soortbescherming en algemene zorgplicht voor natuur.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden worden beschermd op basis van de Habitatrichtlijn (HR). Deze gebieden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied omdat er bijzondere habitattypen en/of bijzondere plant- en diersoorten aanwezig zijn. Laatstgenoemde kunnen van stikstofgevoelige habitattypen afhankelijk zijn. Vanaf 1 juli 2015 is gewerkt met de PAS: de Programmatische Aanpak Stikstof. De PAS is het beleid waarmee Nederland het hoofd bood aan de problematiek rond stikstof en natuur. In de PAS zijn alle Natura 2000-gebieden opgenomen waarbinnen ten minste één stikstofgevoelig habitattype voorkomt dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. Dit is het geval voor 117 van de ruim 160 Natura

2000-gebieden.

Met een recente uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen (ECLI:NL:RVS:2019:1603). De uitspraak heeft een aantal belangrijke gevolgen voor toekomstige en bestaande ontwikkelingen. Zo zijn de eerder geldende drempelwaarden komen te vervallen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Deze toename van stikstofdepositie kan het gevolg zijn van de realisatiefase (bouwwerkzaamheden) en de gebruiksfase (het gebruiken van het plan).

Soortenbescherming

Ook het aspect 'soortenbescherming' vindt sinds 1 januari 2017 zijn wettelijk kader in de Wet natuurbescherming; deze wet beschermt de in deze wet aangemerkte soorten planten en dieren, ongeacht waar die zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in twee groepen:

- strikt beschermde soorten, volgend uit de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- alle overige beschermde soorten, waaronder die uit de Rode Lijst.

Welke soorten planten en dieren wettelijke bescherming genieten, is vastgelegd in de bijlage van de Wet natuurbescherming. Dat houdt in dat, bij planvorming, uitdrukkelijk rekening gehouden moet worden met gevolgen, die ruimtelijke ingrepen hebben, voor instandhouding van de beschermde soort.

Rotterdams beleid
Op 18 maart 2014 is door het college van B&W de Rotterdamse Natuurkaart vastgesteld. Het doel van de Natuurkaart Rotterdam is om de omgevingskwaliteit te verbeteren door meer rekening de houden met de ecologische kansen op ontwikkellocaties. Ingezet wordt op het verbinden van gebieden waar ecologische kwaliteit aanwezig is en deze gebieden ook te verbinden met Natuurnetwerk Nederland.

Relatie tot plangebied

Soortenbescherming

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd om na te gaan of er binnen het plangebied planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden van de voorgenomen ingreep (zie ook bijlage 13). De resultaten worden hieronder per soortgroep beschreven.

Broedvogels

Het plangebied bevat (potentiële) nestgelegenheden voor algemene broedvogels. Overtredingen kunnen worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal tussen begin maart en september) uit te voeren. Het verwijderen van eventueel aanwezige nestgelegenheden kan buiten het broedseizoen uitgevoerd worden. Wanneer de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt gesnoeid of verwijderd, wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen om broedgevallen hierin te voorkomen. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het groen niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen. Indien werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelinspectie plaats te vinden.

Vleermuizen

De bebouwing in het plangebied is in principe geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De sloop van deze bebouwing zou in geval van aanwezigheid van een verblijfsfunctie van vleermuizen kunnen leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen.

Bij het aantreffen van verblijfplaatsen van vleermuizen is bij de voorgenomen werkzaamheden overtreding van de Wet natuurbescherming naar verwachting niet te vermijden en is daarom een ontheffingsaanvraag aan de orde. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten worden en zal schade aan individuen moeten worden voorkomen. Deze maatregelen, omschreven in een ecologisch activiteitenplan, dienen vervolgens ter goedkeuring worden voorgelegd

aan de provincie Zuid-Holland, middels een ontheffingsaanvraag.

In potentie is de kadewand geschikt als vliegroute voor in de omgeving verblijvende vleermuizen. Daarnaast kunnen rond de onderzoekslocatie vleermuizen foerageren of passeren. Om verstoring op voorhand te voorkomen dient tijdens en na de werkzaamheden vleermuisvriendelijke verlichting gebruikt te worden. Daarbij wordt strooilicht naar de omgeving zo veel als mogelijk voorkomen. Vleermuisvriendelijke verlichting is amberkleurig en zo veel mogelijk omlaag gericht.

Grondgebonden zoogdieren en amfibieën

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient met betrekking tot algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht waarbij al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het beschadigen van individuen te voorkomen. Aantoonbaar werken conform de zorgplicht kan gebeuren door te handelen middels een op maat gemaakt ecologisch werkprotocol.

Vissen

Voor de te verwachten soorten geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van eventuele (aanleg)werkzaamheden in de Rijnhaven zullen vissen moeten uitwijken naar andere delen. Gelet op het resterende oppervlak van de Rijnhaven zal hier voldoende mogelijkheid voor zijn. Bij ingrijpende werkzaamheden wordt geadviseerd om te werken volgens een ecologisch werkprotocol, waarmee gewaarborgd kan worden dat aan de zorgplicht ten aanzien van de vissen in de Rijnhaven wordt gewerkt.

Vaatplanten

Aan de kade van de Rijnhaven groeit de beschermde plantensoort schubvaren. De groeiplaats ligt 60 meter ten oosten van de onderzoekslocatie. Mogelijk kan tijdens de werkzaamheden de kademuur aangetast worden. Tijdens de werkzaamheden dient ervoor gewaakt te worden dat schubvaren niet aangetast wordt.

Overige soort(groep)en

Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn wegens het ontbreken van geschikt habitat/verblijfsmogelijkheden, op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezigheid van voldoende alternatieven en/of gezien de aard van de ingreep in dit geval niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming is één van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming van natuurwaarden. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als Natura 2000-gebied zijn aangewezen. Wanneer in of in de nabijheid van een dergelijk gebied een activiteit plaatsvindt die leidt tot nadelige effecten op de natuurdoelstellingen van het gebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. In de ecologische quickscan is getoetst aan de gebiedsbescherming. Hieronder worden de resultaten beschouwd.

Natura 2000

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, de Biesbosch, bevindt zich op circa 20 kilometer afstand ten zuidoosten van het plangebied. Effecten als gevolg van de voorgenomen plannen op het plangebied zijn - gezien de afstand - niet te verwachten.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich op circa 500 meter ten noordwesten van het plangebied. Gelet op artikel 6.24 van de Omgevingsverordening van de provincie Zuid-Holland uit 2019 worden beperkingen opgelegd vanuit het kader van het Natuurnetwerk Nederland wanneer deze gelegen zijn in het Natuurnetwerk Nederland, of deel uitmaken van de strategische reservering van natuur. Beide vereisten zijn niet van toepassing op

het onderhavige plangebied.

Stikstofdepositie

Door Peutz is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 6. Daaruit volgt dat zowel tijdens de aanleg-/bouwfase als de gebruiksfase geen sprake is van een toename van stikstofdepositie ter plaatse van de daarvoor gevoelige gebieden, zodat dit aspect niet om nadere aandacht vraagt.

Nader ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de bevindingen die volgen uit de ecologische quickscan voor wat betreft vleermuizen is er een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd (zie ook bijlage 14). Ter plaatse van het plangebied is één paarverblijfplaats en één massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. In het kader van de Wet natuurbescherming zal vanwege de verblijfplaats voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing worden aangevraagd voor het kunnen uitvoeren van de werkzaamheden die bij deze ontwikkeling horen. Tevens worden de te nemen maatregelen in dat kader vastgelegd in een activiteitenplan.

Conclusie

Onderzocht is of de het bestemmingsplan Codrico terrein negatieve effecten heeft op de beschermde soorten en beschermde natuurgebieden. Er zijn, behalve algemene broedvogels, geen beschermde soorten in het plangebied aangetroffen en deze worden ook niet verwacht. Nader ecologisch onderzoek is in het kader van het bestemmingsplan niet nodig. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor broedvogels niet nodig, mits buiten broedseizoen wordt gewerkt of anders door middel van broedvogelinspectie wordt aangetoond dat de broedgevallen niet binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vallen. Voor wat betreft de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is het in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk om voor de uit te voeren werkzaamheden een ontheffing aan te vragen.

60 meter ten oosten van het plangebied is de beschermde plantensoort schubvaren aangetroffen. Tijdens de werkzaamheden dient ervoor gewaakt te worden dat deze niet wordt aangetast.

Er zijn vanuit de Wet natuurbescherming, voor wat betreft effecten op Natura 2000-gebieden, geen belemmeringen om het bestemmingsplan vast te stellen. Ook heeft het bestemmingsplan geen negatief effect op het Natuurnetwerk Nederland dan wel Natura 2000-gebieden.

6.10 Windhinder

Van windhinder is sprake als gedurende een te groot aantal uren per jaar een bepaalde windsnelheid wordt overschreden. Dit treedt op rond hoge gebouwen wanneer er sprake is verhoogde windsnelheden, die het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk maken. In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving ter voorkoming van windhinder. Echter, voor een goede ruimtelijke ordening is het nodig dat het aspect windhinder wordt meegenomen in de afwegingen. Daarvoor is het in kaart brengen van mogelijke windhinder of windgevaar in de beoordeling noodzakelijk. Over het algemeen wordt gesteld dat voor gebouwen hoger dan 30 meter windonderzoek noodzakelijk is. De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar is daarbij in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. In aanvulling daarop kent gemeente Rotterdam hoogbouwbeleid. Hierin wordt aangegeven wanneer onderzoek naar wind bij bouwwerken nodig is, hoe het onderzoek moet worden uitgevoerd, aan welke eisen moet worden getoetst en hoe rapportage moet plaatsvinden.

Windhinder is iets wat in geen geval geheel te voorkomen is: als het stormt is de wind hinderlijk, wat voor maatregelen er ook getroffen worden. Het is daarom ook de kans op windhinder, die maatgevend gehouden wordt voor de beoordeling van het windklimaat. Voor windhinder wordt een drempelwaarde $v_{DR;H}$ aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier en dergelijke.

Aan de hand van onderstaande figuur, afkomstig uit de NEN 8100, kan een beoordeling worden gegeven van de te verwachten mate van windhinder.

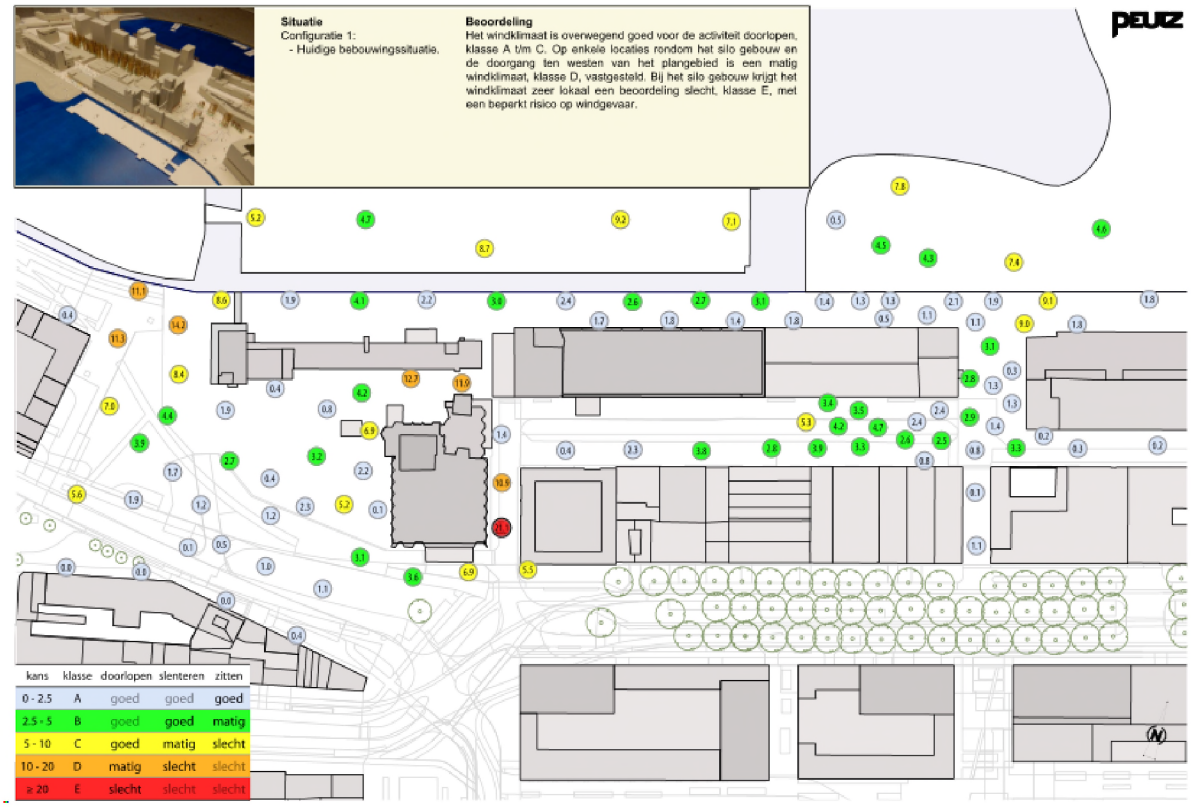
Overschrijdingskans $p(v_{LOK} > v_{DR;H})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteit		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
≥ 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

Figuur 6.21: Criteria windhinder volgens NEN 8100 (bron: Rapportage Peutz)

Afhankelijk van de activiteitenklasse wordt de waardering van het lokale windklimaat gekwalificeerd met 'goed', 'matig' of 'slecht' (zie bovenstaande figuur). Bij een goed windklimaat ondervindt men geen overmatige windhinder. In een situatie zonder overmatige windhinder heeft het merendeel van het publiek onder normale omstandigheden geen last van windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder. In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder. In een dergelijke situatie heeft het merendeel van het publiek last van windhinder.

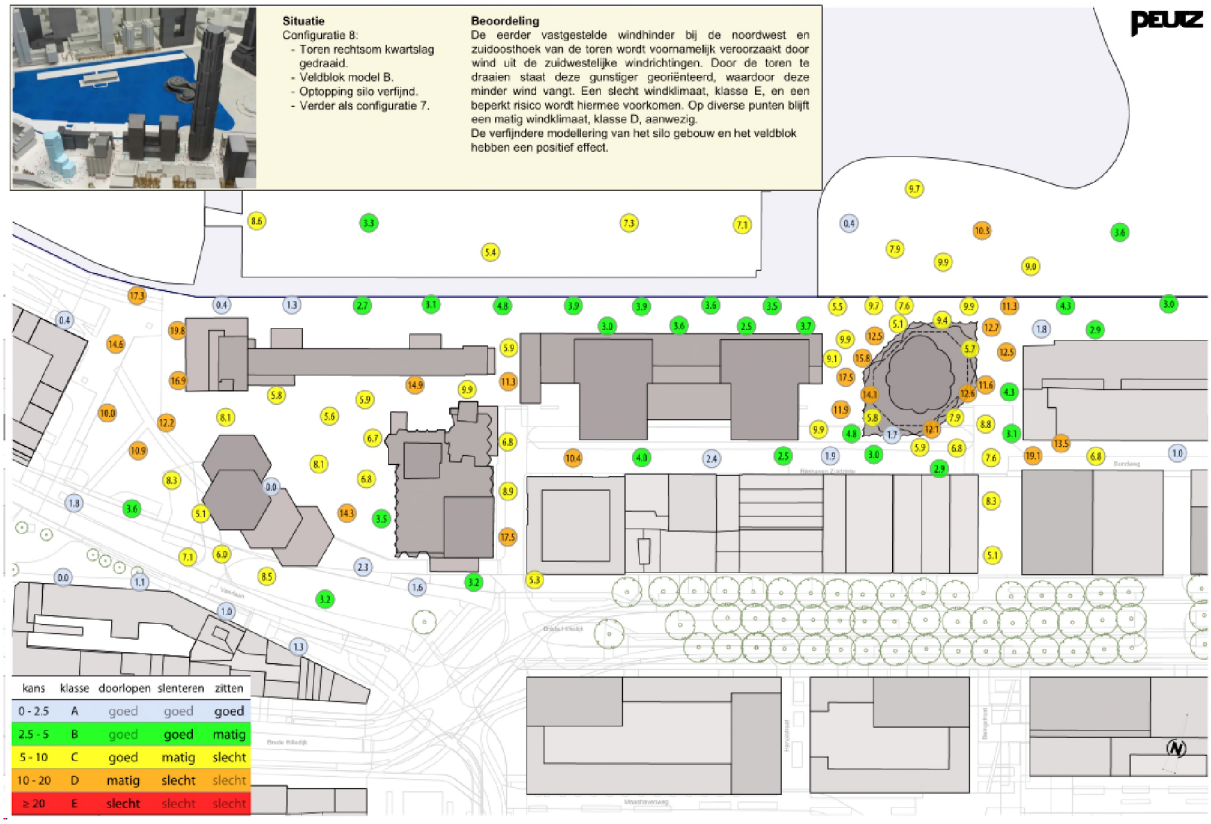
Relatie tot plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Peutz een windklimaatonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 12. De metingen zijn verricht in de windtunnelfaciliteit van Peutz. In het onderzoek zijn diverse situaties onderzocht. Uit het onderzoek volgt dat het windklimaat in de huidige situatie overwegend goed is voor de activiteit doorlopen, klasse A t/m C. Op enkele locaties rondom het silogebouw en de doorgang ten westen van het plangebied is een matig windklimaat, klasse D, vastgesteld. Bij het silogebouw krijgt het windklimaat zeer lokaal een beoordeling slecht, klasse E, met een beperkt risico op windgevaar.



Figuur 6.22: Windklimaat in de huidige situatie (bron: Rapportage Peutz, zie bijlage 12)

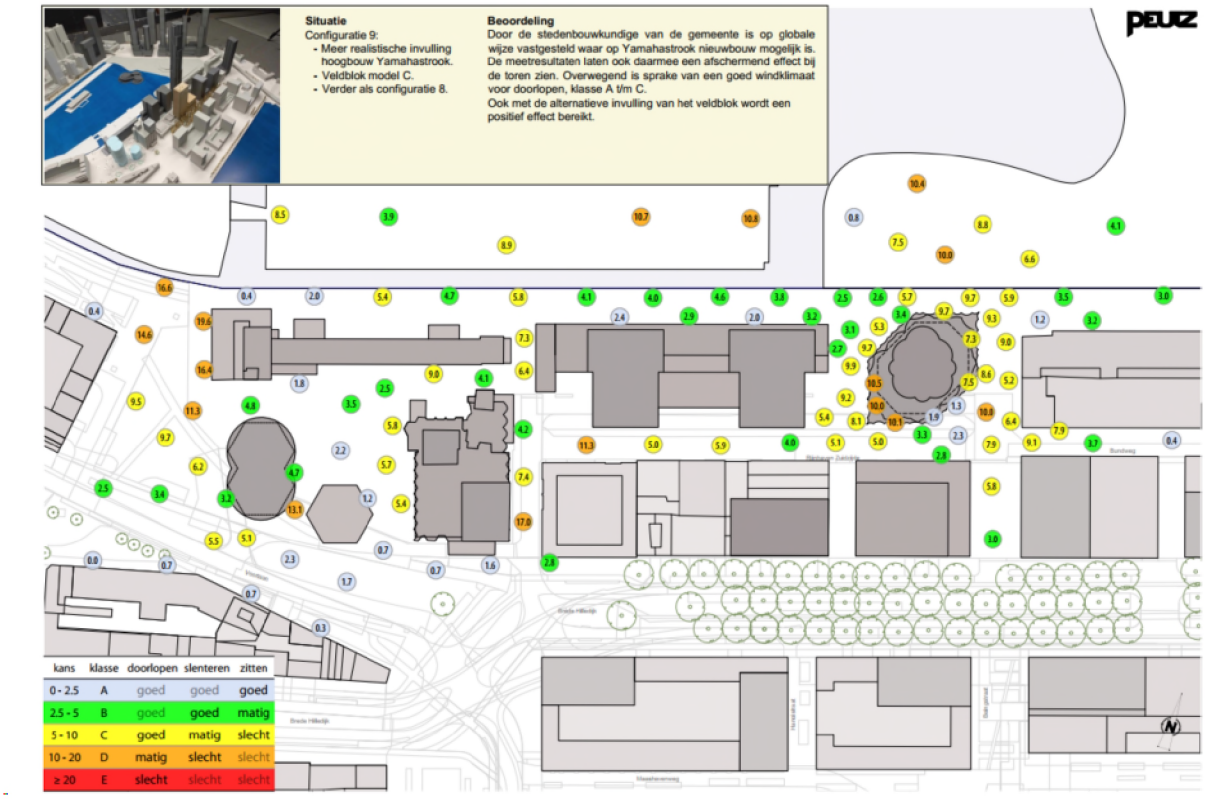
Het windklimaat in de toekomstige situatie hangt sterk af van een aantal factoren. Het model met een meer gedetailleerde vormgeving leidt tot een duidelijk beter windklimaat dan het maximale volume. Daarnaast is de oriëntatie van de toren van groot belang. Door deze een kwartslag te draaien vangt deze minder wind uit de dominante zuidwestelijke windrichtingen. Een slecht windklimaat, klasse E, kan daarmee worden voorkomen. Aan de hand van deze resultaten wordt geadviseerd deze wijziging over te nemen in de verdere planvorming. Dit is dan gedaan en vastgelegd op de verbeelding, zodat is geborgd dat geen sprake zal zijn van een slecht windklimaat.



Figuur 6.23: Windklimaat in een van de mogelijk beoogde situaties (bron: Rapportage Peutz, zie bijlage 12)

De context van het plan Codrico is eveneens bepalend voor het windklimaat. Door het afschermende effect van de toekomstige omgeving, zoals onder meer de bebouwing Rijnhaven en de Sax, zal het windklimaat in het plangebied verbeteren. Ditzelfde geldt voor de bebouwing ten zuiden van de toren. Waarschijnlijk is niet overal op de Yamahastrook nieuwbouw mogelijk. Op de locaties waarvan verwacht wordt dat het wel mogelijk is, heeft hoogbouw een duidelijk positief effect op het windklimaat bij de Codrico toren.

In de meest gunstige onderzoekssituatie, bestaande uit het meer gedetailleerde plan met de gedraaide toren en de toekomstige omgevingsbebouwing inclusief de Yamahastrook, is in een groot deel van het plangebied een goed windklimaat voor de activiteit doorlopen te verwachten, klasse A t/m C. Op een beperkt aantal plaatsen in het plangebied is plaatselijke sprake van een matig windklimaat voor doorlopen, klasse D. Een slecht windklimaat, klasse E (een beperkt risico op windgevaar of kwalificatie gevaarlijk) komen niet voor.



Figuur 6.24: Windklimaat in de meest gunstige onderzoekssituatie (bron: Rapportage Peutz, zie bijlage 12)

In het model is de toekomstige terreininrichting niet meegenomen. Een verbetering van het windklimaat met behulp van begroeiing is mogelijk.

De toevoeging van hoogbouw heeft effect op het windklimaat in de omgeving van het plan. Ten opzichte van de huidige situatie is de kans op windhinder plaatselijk toegenomen, hetgeen inherent is aan de toevoeging van hoogbouw op een dergelijke locatie. Thans staat het nog niet vast waar de terrassen gesitueerd worden. Uit het windhinderonderzoek volgt echter dat er meerdere posities zijn – o.a. aan de kade – sprake is van een goed tot matig windklimaat voor slenteren en zitten. Deze posities zouden mogelijk geschikt kunnen zijn voor terrassen. In de verdere uitwerking van de terreininrichting kan hier rekening mee gehouden worden.

Het bouwplan wordt gezien de resultaten van het windklimaatonderzoek uitvoerbaar geacht. In de planregels is volledigheidshalve geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het aspect bouwen een windhinderonderzoek moet worden overhandigd.

Conclusie

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

6.11 Bezonning

Voor de beoordeling van bezonning van woningen gelden geen landelijke normen. Om een indruk te krijgen van de bezonningssituatie wordt in de praktijk voor een bestemmingsplanprocedure vaak gebruik gemaakt van de 'lichte TNO- norm'. Een gebouw voldoet aan deze norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober.

Op 9 september 2021 heeft de gemeente Rotterdam het Afwegingskader bezonning vastgesteld (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.5 Afwegingskader bezonning). In het Afwegingskader bezonning is beschreven wat het afwegingskader is voor nieuwe ontwikkelingen. In het beleid is vastgelegd dat primair wordt uitgegaan van de 2 uur benedengrens voor bezonning zoals bij de lichte TNO-richtlijn,

maar de toetsingsdata worden gelijkgetrokken met die van de Hoogbouwvisie 2019 (zie hiervoor ook paragraaf 2.3.4). In de Hoogbouwvisie 2019 is als maatgevende periode 21 maart t/m 21 september gehanteerd en dit afwegingskader sluit daarbij aan. Vanuit de behoefte van versimpeling wordt, net zoals in de Hoogbouwvisie, in het Afwegingskader bezonning getoetst op de uiterste data van de periode, omdat die het meest cruciaal zijn. Omdat de hoogte van de zon op 21 maart en 21 september gelijk is, hoeft alleen op 21 september gemeten te worden (21 maart valt nog in wintertijd en kan onduidelijkheid opleveren. Dit is in het gemeentelijke bezonningsbeleid bepaald.

Relatie tot plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft mogelijk invloed op de bezonning in de omgeving van het bouwplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van het gemeentelijk beleid, dient dit aspect nader beschouwd te worden.

Hoogbouwvisie 2019
In de gemeentelijke Hoogbouwvisie 2019 is een rekenmethode voor bezonning beschreven. Bij de toetsing wordt gerekend met door de gemeente opgestelde referentiemodellen. In deze modellen is de planologische bebouwingssituatie geprojecteerd voor de referentiejaren 2011 en 2019. De eisen voor bezonning in de Hoogbouwvisie richten zich op de bezonning op gebiedsniveau. Er zijn openbare ruimtes aangewezen met een bepaald kwaliteitsniveau: sunspots, representatieve ruimtes en openbare ruimtes met een basiskwaliteit.

Aanvullend is volgens het afwegingskader bezonning een toetsing van de schaduw op omliggende woningen nodig. Het afwegingskader biedt de ruimte om de gevolgen van de afname van de bezonning af te zetten tegen het belang van de nieuwbouw om nieuwe woningen en andere stedelijke gebruiksvormen toe te voegen. Door de ligging aan het water is het aantal te toetsen woningen relatief beperkt.

In verband met de bouwhoogte van de geplande bebouwing van het Codrico terrein is door Peutz een bezonningsonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 11. Doel van het onderzoek is de schaduwwerking van de geplande hoogbouw in plangebied Codrico terrein te toetsen aan de bezonningscriteria van de Hoogbouwvisie en inzicht te geven in de bezonning van de omliggende woningen volgens het afwegingskader bezonning.

Bij de toetsing is uitgegaan van een volledige benutting van de bouwmogelijkheden binnen plangebied Codrico terrein, inclusief optionele afwijkingsmogelijkheden. In de omgeving is in overleg met de gemeente Rotterdam rekening gehouden met diverse ontwikkelingen en onbenutte planologische bouwruimte.

Aan de hand van de uitgevoerde bezonningssimulaties wordt het volgende geconcludeerd:

- In de buurt van het plangebied zijn 2 sunspots aanwezig. Hierop mag op aangewezen momenten geen extra schaduw vallen. Vastgesteld is dat op sunspot 33, op het drijvend park en Rijnhavenpark, plaatselijk kortstonding schaduw afkomstig van een toren op het Codrico terrein valt. In het gebouwontwerp moet en kan hiermee rekening gehouden worden door de bouwmogelijkheden van de bouwenvelop in dit bestemmingsplan niet volledig te benutten. Om ervoor te zorgen dat hier invulling aan wordt gegeven is in de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is vastgelegd dat in het kader van de omgevingsvergunning voor het aspect bouwen een bezonningsonderzoek moet worden overhandigd waaruit blijkt dat aan de eisen voor de sunspots wordt voldaan, zoals opgenomen in Hoogbouwvisie en het daarbij behorende addendum.
- Op de sunspot op het Koninginnehoofd van de Wilhelminapier valt geen schaduw van het plan op de aangewezen momenten.
- De bezonning van de representatieve ruimte bij plangebied Rijnhaven voldoet aan de criteria.
- In het gebied dat valt binnen de aanduiding basiskwaliteit voldoet de bezonning.
- In verband met het afwegingskader bezonning voldoet de bezonning bij 6 van de woningen van het nog niet opgeleverde gebouw Bay House niet aan de criteria. De schaduw duurt aan de westzijde maximaal 2 uur en 20 minuten. Bij de overige woningen neemt de bezonning een kwartier tot een half uur af als gevolg van het plan.
- Bij in totaal 7 andere nog te realiseren woningen bij Porter House en bestemmingsplanvolume Rijnhaven is eveneens sprake van een bezonning die niet voldoet aan de criteria van het afwegingskader. Hier is een zeer kortstondige schaduwtoename vastgesteld.
- Wanneer de bezonning niet aan de criteria voldoet kan de gemeente afwegen of de voordelen van

het nieuwbouwplan Codrico terrein opwegen tegen een afname van de bezonning van de bestaande woningen. Hierbij gaat het over een 'proportionele afweging', een 'verdichtingsafweging' en een 'typologische afweging'. Het is een representatieve toets, niet een exacte weergave van het aantal woningen waar een afname is. Er wordt alleen gekeken naar de onderste woonlaag van een gebouw. Voor nieuwe woningen is deze afweging in essentie niet nodig omdat deze buiten het toetsingskader vallen.

- Vastgesteld is dat bij alle bestaande woningen de bezonning voldoet aan de criteria.

In de planregels is geborgd dat in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor het aspect bouwen een bezonningsonderzoek moet worden overhandigd, waarmee moet worden aangetoond dat het van toepassing zijnde hoogbouwbeleid wordt voldaan.

Conclusie

Aangezien in de planregels is geborgd dat een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen alleen kan worden verleend wanneer wordt voldaan aan de eisen die gelden voor de sunspots zoals opgenomen in het hoogbouwbeleid én voor het overige wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid, staat het aspect bezonning de ontwikkeling niet in de weg.

6.12 Duurzaamheid

De wettelijke eisen die worden gesteld aan nieuwbouw, zijn opgenomen in het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt onder andere eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen. De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), een maat voor energiezuinigheid, is per 1 januari 2021 vervallen. Alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, moet vanaf 1 januari 2021 voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

Gemeente Rotterdam

Het Duurzaamheidskompas zet alle ambities op het gebied van duurzaamheid in Rotterdam op een rij, en geeft een overzicht van alle relevante beleidsstukken. In het Duurzaamheidskompas is te lezen:

1. Welke doelstellingen Rotterdam deze collegeperiode, in 2030 en in 2050 nastreeft op het gebied van duurzaamheid;
2. Hoe de gemeente de transities op het gebied van duurzaamheid dichter bij elkaar kan brengen, zodat ze elkaar versterken;
3. Op welke manier de gemeente met welk thema aan de slag gaat en in welke documenten dit wordt toegelicht.

Het Duurzaamheidskompas is nadrukkelijk een levend document. De gemeente zal regelmatig extra speerpunten toevoegen.

Voor de lange termijn zijn een aantal doelstellingen geformuleerd voor vier verschillende thema's: energietransitie, circulair, klimaatbestendig en gezonde leefomgeving.

Relatie tot plangebied

Het aspect duurzaamheid speelt samen met de belevingswaarde en leefkwaliteit een belangrijke rol bij de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Hierna wordt dit nader toegelicht.

Wonen

Ten aanzien van duurzaamheid zal er een ontwikkeling gerealiseerd gaan worden die een zo klein mogelijke impact heeft op de omgeving en het milieu en anderzijds met name voor de nieuwbouw minimaal voldoet aan toekomstige regelgeving op het gebied van energiezuinigheid. Dit laat zich voor de woningen vertalen in vijf onderdelen. Deze onderdelen vallen binnen de vier thema's, waarvoor de gemeente Rotterdam op de lange termijn doelstellingen voor het geformuleerd. Het gaat om de volgende vijf onderdelen:

- Energiezuinig wonen: de structurele reductie van energiegebruik wordt bereikt door een hoogwaardige bouwfysische schil en moderne (dag)lichte ruimten te ontwerpen, gecombineerd met een smartenergy systeem (bestaande uit fotovoltaïse panelen) dat energiebehoefte en opwekking tussen de woningen en de overige voorzieningen optimaliseert. Tevens komt er een gasvrij thermisch systeem dat wordt aangesloten op een gezamenlijke WKO en wordt het bewustzijn bij

gebruikers vergroot. Er zal gebruik gemaakt gaan worden van hernieuwbare energie.

- Circulair en flexibel bouwen: met deze ontwikkeling wordt de stap gezet naar een circulaire bouw- en vastgoedsector door een circulair en flexibel gebouwontwerp en door de bouw circulair aan te besteden en materialen circulair in te kopen.
- Klimaatadaptief ontwerp: er wordt met het ontwerp geanticipeerd op toenemende piekbuien, hittestress, langere droge perioden en verlies van biodiversiteit. Er wordt ingezet op duurzame verstedelijking, waarbij er een groene oase gecreëerd zal worden en de daken ook worden voorzien van groen.
- Gezond en prettig leefklimaat: de ambitie is om de levenskwaliteit van de toekomstige bewoners te verbeteren. Voor wat betreft luchtkwaliteit wordt dit gerealiseerd door elke woning te voorzien van een gestuurd CO2 ventilatiesysteem. Daarnaast zal er veel aandacht zijn voor groen op de daken, balkons en in de openbare ruimte. Tot slot worden er kwalitatief zo goed mogelijke woningen gemaakt, zodat bewoners een raampje open kunnen zetten zonder extra geluidsoverlast.
- Sociale duurzaamheid: er is veel aandacht voor het creëren van zichtlijnen en groen, aangezien beide zorgen voor een sociaal, veilig en bruisend gebied.

Kantoren

De kantoren worden 'state-of-the-art' gerealiseerd en voldoen aan de hoogste gezondheids- en duurzaamheidseisen. Het ontwerp stelt ontmoeting, welzijn, duurzaamheid en techniek centraal. Interactie tussen de gebruikers wordt gestimuleerd met een grote atria in het hart van de gebouwen. Het stadspark zet zich in en op de gebouwen door. Het nieuw te realiseren kantoorgebouw zal worden gecertificeerd conform de beoordelingsrichtlijn BREEAM-NL Nieuwbouw 2020 versie 1.0 met als ambitieniveau Outstanding en gecertificeerd volgens WELL V2 met als ambitieniveau Platinum. Daarnaast zal het kantoor voldoen aan de Paris Proof doelstelling op het gebied van materiaal.

Conclusie

Bij het bestemmingsplan Codrico terrein spelen duurzaamheid en gezondheid een belangrijke rol. Voor alle vier de thema's vanuit de gemeente Rotterdam worden maatregelen genomen en daarnaast wordt er voor wat betreft wonen nog extra aandacht besteed aan sociale duurzaamheid.

6.13 Milieueffectrapportage

Het instrument milieueffectrapportage wordt gebruikt om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. De basis hiervan ligt in de EU-richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven. Daarbij geldt een bandbreedte. Bovendien dienen bij de afweging ook nog andere factoren te worden betrokken en dient nagegaan te worden of er significant negatieve effecten te verwachten zijn op natuurgebieden.

Relatie tot plangebied

Het bestemmingsplan Codrico terrein maakt de realisatie mogelijk van een nieuw, hoogstedelijk milieu, voor een groot deel bestaande uit woningen, aangevuld met een niet-woonprogramma bestaande uit kantoren, detailhandel, bedrijfsruimte, horeca, hotel, culturele voorzieningen en maatschappelijke alsmede sportvoorzieningen. Het programma dat mogelijk wordt gemaakt heeft een omvang van maximaal 1.550 woningen en maximaal 32.000 m^2 b.v.o. aan niet-woonfuncties.

Om te bepalen of het bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, is het programma getoetst aan de Nederlandse en Europese wetgeving. De bovengenoemde mogelijkheden moeten worden gezien als een stedelijke ontwikkeling zoals omschreven in het Besluit m.e.r. kolom 1, opgenomen in het onderdeel D 11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Aangezien de drempelwaarden niet worden overschreden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Doel van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is het toetsen of een plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu.

De beoogde ontwikkeling betreft een op zichzelf staand project zonder organisatorische of financiële binding met overige projecten in de omgeving. Hierbij is het uiteraard wel van belang om de ontwikkeling in relatie tot het gehele transformatieproces van Katendrecht te beschouwen. In het kader van een volwaardige beoordeling van de milieueffecten van de herontwikkeling van Codrico op de omgeving is het immers gewenst om, voor die aspecten waarbij sprake is van samenhang of cumulatie met de effecten van de andere beoogde ontwikkelingen in de omgeving, deze effecten ook in samenhang te beoordelen.

De beoogde ontwikkeling is echter niet afhankelijk van de verdere (autonome) ontwikkelingen binnen Katendrecht. Dit betekent dan ook dat de beoogde ontwikkeling één afzonderlijk stedelijk ontwikkelingsproject betreft.

Voor de ontwikkelingen in de omgeving zijn/worden, net zoals voor de herontwikkeling van Codrico zelf, afzonderlijke planologische procedures doorlopen. De ontwikkelingen in de omgeving zijn weliswaar op korte afstand van de beoogde ontwikkeling gelegen, maar kennen geen bouwkundige samenhang, en zijn ook niet fysiek aan elkaar verbonden. De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een fabrieksterrein naar een gemengd woon- en leefgebied. De historische kwaliteiten van de haven zullen behouden blijven, en waar mogelijk versterkt worden. Visueel ruimtelijk wordt daarbij met name aangesloten op de bestaande waarden, en is de visuele inpassing dan ook niet afhankelijk van ontwikkelingen in de omgeving. Bovendien is geen sprake van een toename aan verharding, maar juist een toename aan groen, binnen het plangebied. Dit heeft een positief effect op de waterbergingscapaciteit binnen het plangebied, en zijn er geen mitigerende maatregelen - binnen het plangebied of diens omgeving - nodig. Ook wat dit aspect betreft is de beoogde ontwikkeling hiermee niet afhankelijk van ontwikkelingen in diens omgeving.

De beoogde ontwikkeling zal bovendien eigen voorzieningen kennen. Sprake is van een gemengd programma welke bestaat uit wonen, kantoren, detailhandel, bedrijfsruimte, horeca, hotel, culturele voorzieningen en maatschappelijke alsmede sportvoorzieningen. Hiermee zijn de toekomstige gebruikers van het plangebied niet uitsluitend aangewezen op de omgeving. In dat kader zal ook een zelfstandige parkeeroplossing gerealiseerd worden. Hierdoor hoeft dit - aangezien dit op eigen terrein opgelost wordt - ook niet verder in cumulatie beschouwd te worden.

Ook is geen sprake van organisatorische samenhang. Er is immers geen sprake van geografische nabijheid van ontwikkelingen die door dezelfde partij worden geëxploiteerd. Een financiële samenhang is hiermee ook niet aan de orde. De financiële uitvoerbaarheid is dan ook niet afhankelijk van de overige ontwikkelingen.

In de aanmeldnotitie is, voor de onderwerpen waar mogelijk wel sprake is van cumulatieve effecten, rekening gehouden met de autonome ontwikkelingen in de omgeving. Voor een groot aantal van de te onderzoeken aspecten zijn de verkeersintensiteiten voor de toekomstsituatie als uitgangspunt gehanteerd. In deze verkeersintensiteiten zijn de autonome ontwikkelingen reeds meegenomen. In milieutechnisch onderzoek, waar de omgevingsbebouwing in een rekenmodel is gemodelleerd, is tevens uitgegaan van de autonome ontwikkelingen.

Resumerend zijn voor de volgende aspecten de autonome ontwikkelingen in de uitgangspunten meegenomen voor de beschouwing van de effecten ten opzichte van de huidige situatie:

- Windhinder;
- Bezonning;
- Hittestress;
- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Verkeer.

Voor de overige aspecten is een beoordeling in cumulatie niet benodigd om uit te kunnen sluiten dat sprake is van effecten in cumulatie. Dit omdat deze aspecten geen effecten kennen die het plangebied overstijgen.

Opgemerkt wordt nog dat de werkzaamheden tijdens de aanleg/bouw van de beoogde ontwikkeling in nauw overleg met het bevoegd gezag, ook in relatie tot de overige ontwikkelingen in de omgeving, worden afgestemd. Aangezien de ontwikkelingen binnen Katendrecht gefaseerd uitgevoerd worden zal geen sprake zijn van onevenredige cumulatieve effecten.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de ontwikkeling niet ligt in of nabij een gevoelig gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Bovendien hebben de ontwikkelingen vanwege de beperkte omvang geen grote negatieve effecten op het milieu. Dit blijkt uit de milieuonderzoeken waarvan de resultaten beschreven zijn in voorliggend hoofdstuk van dit bestemmingsplan. Op grond van het bovenstaande en de opgestelde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 18) is het bestemmingsplan Codrico terrein niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en daarmee ook niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Aangezien als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu is voor het bestemmingsplan Codrico terrein een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd, waaruit blijkt dat het plan niet m.e.r.-plichtig is.

Hoofdstuk 7 Handhaving

In veel gevallen zijn illegale bebouwing en gebruik voor de gemeente niet direct kenbaar. Veelal komt de gemeente daarachter nadat door belanghebbenden is geklaagd over overlast. Inspectie ter plaatse en raadpleging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan leert pas dan of er sprake is van strijd met de gegeven bestemming en of daartegen kan worden opgetreden.

Op grond van gemeentebeleid, neergelegd in het Beleidsplan Naleving Omgevingsrecht 2021 - 2025, wordt bij de huidige aanpak eerst gekeken of het gebruik/bouwwerk kan worden gelegaliseerd. Als legalisatie niet mogelijk of wenselijk is, zal de overtreder doorgaans met een dwangsom worden gesommeerd om binnen een bepaalde periode een einde te maken aan de overtreding.

De ambities en uitgangspunten zijn onderdeel van het beleidsplan. De daadwerkelijke uitwerking staat in het Integraal Handhavingsplan (IHP), Meerjarenplan Fysieke Veiligheid (MJP), een uitvoeringsagenda en – als het om organisatiespecifieke onderdelen gaat – kaders.

Hoofdstuk 8 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In het tweede lid van artikel 6.12 Wro is aangegeven dat onder andere van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd. In de aan de orde zijnde situatie is daarvan sprake.

In het kader van de beoogde ontwikkeling van het plangebied wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn alle gemeentelijke kosten gedekt. De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Rotterdam vervult hierin enkel een kaderstellende en toetsende rol. Initiatiefnemer heeft de uitgangspunten van de sluitende exploitatie, waarin alle kosten inclusief inrichting van het openbaar gebied en opbrengsten zijn opgenomen voor de planvorming en de realisatie met de gemeente Rotterdam gedeeld. De gemeente Rotterdam heeft deze uitgangspunten getoetst en acht de financiële uitvoerbaarheid als voldoende onderbouwd. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van het plan geen financiële risico's verbonden. Gelet op het vorenstaande is het plan financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 9 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Participatie

In de periode november 2020 tot januari 2021 is er een uitvoerig participatietraject doorlopen (zie bijlage 15). Dit heeft erin geresulteerd dat de gemeenteraad van Rotterdam in februari 2021 de Nota van Uitgangspunten Codrico heeft vastgesteld. Om het ontwerptraject vervolgens te vervolgen, zijn de afspraken vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst.

In de periode die volgde werd er gewerkt aan verschillende onderwerpen en is een tweede participatieronde van start gegaan, wel eke bestond uit in totaal vier informatiebijeenkomst in juni, juli en augustus 2023 (zie bijlage 16 en). Tijdens deze informatiebijeenkomsten zijn de buurtbewoners, stakeholders en andere belanghebbenden geïnformeerd over de huidige status van het plan en de vervolgstappen.

Eerste bijeenkomst 20 juni 2023
Op dinsdag 20 juni heeft de gemeente Rotterdam een InfoLab georganiseerd over de ontwikkelingen op Katendrecht. Hierbij zijn alle ontwikkelaars die een project gaan realiseren op Katendrecht aanwezig geweest. Het doel van de avond was bewoners, belanghebbenden en belangstellenden te informeren over de gebiedsontwikkeling van Katendrecht in het algemeen en de deelprojecten en onderwerpen in het bijzonder. De gemeente is in een aantal aanvullende presentaties dieper ingegaan op bouwverkeer en mobiliteit en climate resilience en duurzaamheid.

Tweede bijeenkomst 6 juli 2023
Op grond van het voorlopig ontwerp (VO) is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het voorlopig ontwerp dat o.a. ten grondslag lag aan het ontwerp bestemmingsplan werd besproken met de omgeving en andere stakeholders tijdens een publieke informatiebijeenkomst. De deelnemers van deze informatiebijeenkomst konden terecht in een aantal openbare werkgroepen, te weten:

- Stedenbouw & Erfgoed
- Wonen
- Mobiliteit & Bereikbaarheid
- Duurzaamheid en groen

Er konden vragen gesteld worden, op- een aanmerkingen worden geplaatst en het plan van feedback voorzien.

Derde bijeenkomst 23 augustus 2023
Tijdens deze bijeenkomst waren de volgende stakeholders uitgenodigd:

- Wijkraad Katendrecht
- Bewonersvereniging Wilhelminapier
- Bewonersvereniging Fenix 1
- BIZ Katendrecht

Echter, geen van de genodigden had gereageerd op de uitnodiging, waama deze bijeenkomst is komen te vervallen.

Vierde bijeenkomst 30 augustus 2023

Tijdens deze informatiebijeenkomst werd een presentatie gehouden over de verwerking van de feedback op basis van de oogst van de eerdere informatiebijeenkomsten/werkgroepen. Dit werd gedaan aan de hand van een plenaire presentatie. Deze presentatie was opgezet aan de hand van de vier themawerkgroepen uit de vorige bijeenkomst. Na elk thema was er de mogelijkheid voor de bezoekers om vragen te stellen over hetgeen dat net besproken was. Ook na afloop van de presentatie was er de mogelijkheid tot het stellen van vragen.

9.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg bij de voorbereiding van bestemmingsplannen, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan vooroverlegpartners. Naar aanleiding daarvan heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. De vooroverlegreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9.3 Zienswijzen

Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, zal eenieder gedurende zes weken, in de gelegenheid worden gesteld een zienswijze in te dienen met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging zal een informatieavond georganiseerd worden waar eenieder vragen kan stellen met betrekking tot het terinzageliggend ontwerpbestemmingsplan.